

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen

*G P Ejendomme ApS  
Lathyrusvej 1  
4873 Væggerløse*

*CVR-nr: 30 17 81 22*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>2</sup> / <sup>6</sup> 2017



Dirigent  
Michael Gregers Petersen  
Nr. Ørslev Bygade 18  
4800 Nykøbing F.

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

### **Påtegninger**

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
--	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Regnskabspraksis .....	6
------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Specifikationer.....	14
----------------------	----

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	G P Ejendomme ApS Bøtø Møllevej 2 c 4873 Væggerløse
	Telefon: 20 46 86 91 E-mail: mp.raadg.ing@gmail.com
	CVR-nr.: 30 17 81 22 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Guldborgsund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Gregers Petersen Bøtø Møllevej 2 c 4873 Væggerløse
<b>Pengeinstitut</b>	Merkur, København Afdeling Vesterbrogade 40, 1. sal 1620 København V
<b>Revisor</b>	ReviVision Storegade 1 4780 Stege

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for G P Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 2. juni 2017

### Direktion



Michael Gregers Petersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i G P Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for G P Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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.

Stege, den 2. juni 2017

### ReviVision

### Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713



Anders Frimann  
Registreret revisor

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for G P Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret (salgsmetoden).

## REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og afskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsapparat.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger m.v.

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Grunde og bygninger**

Grunde måles til kostpris.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende

## REGNSKABSPRAKSIS

lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i balancen under posten "Opskrivning af investeringsejendomme". Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under posten "Hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes under posten " Reserve for opskrivninger".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Tekniske anlæg og maskiner	4 år	0 %

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomhed**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller



## REGNSKABSPRAKSIS

negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til nominel værdi.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Selskabsskat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

## REGNSKABSPRAKSIS

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.

Prioritetsgæld er således målt til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>760.549</b>	<b>414</b>
Administrationsomkostninger.....	47.604-	39-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>712.945</b>	<b>375</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1.000-	0
Andre finansielle indtægter.....	280.891	281
Andre finansielle omkostninger.....	643.303-	483-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>349.533</b>	<b>173</b>
2 Skat af årets resultat.....	76.897-	40-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>272.636</b>	<b>133</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	272.636	133
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>272.636</b>	<b>133</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	6.995.009	6.005
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.995.009</b>	<b>6.005</b>
3 Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder .....	0	1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.995.009</b>	<b>6.006</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	981.278	749
Andre tilgodehavender .....	3.504.058	2.114
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.485.336</b>	<b>2.863</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>53.014</b>	<b>39</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.538.350</b>	<b>2.902</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>11.533.359</b>	<b>8.908</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Selskabskapital .....	125.000	125
Opskrivningshænlæggelser.....	275.125	275
Overført resultat.....	525.154	252
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>925.279</b>	<b>652</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.636.803	3.742
Kreditinstitutter.....	452.693	489
Anden gæld.....	2.453.596	2.842
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.543.092</b>	<b>7.073</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	124.385	80
Kreditinstitutter.....	989.798	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.850	27
Selskabsskat.....	74.897	56
Anden gæld.....	246.461	85
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	2.602.597	935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.064.988</b>	<b>1.183</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.608.080</b>	<b>8.256</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>11.533.359</b>	<b>8.908</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

	2016	2015 kr. 1000	
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>			
Selskabet beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom og udfører opgaver som ingeniør og rådgiver.			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat.....	76.897	40	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>76.897</b>	<b>40</b>	
<b>3 Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder</b>			
Anskaffelsessum, primo .....	1.000	6	
Tilgang i årets løb .....	0	1	
Afgang i årets løb .....	0	6-	
Kostpris primo 31. december 2016.....	1.000	1	
Årets op/nedskrivning.....	1.000-	0	
Op- og nedskrivninger 31. december 2016.....	1.000-	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:			
<b>Navn, Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Bliko Nykøbing F. Aps, Guldborgsund	100	-845.775	-524.611

## SPECIFIKATIONER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Opskrivningshænlæggelser.....	275.125	0	275.125
Overført resultat.....	252.518	272.636	525.154
	<b>652.643</b>	<b>272.636</b>	<b>925.279</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter .....	3.822.087	3.743.188	106.385	2.961.089
Kreditinstitutter .....	488.877	470.693	18.000	380.693
Anden gæld .....	2.841.601	2.453.596	0	2.453.596
	<b>7.152.565</b>	<b>6.667.477</b>	<b>124.385</b>	<b>5.795.378</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Bliko Nykøbing F ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Nykredit er der stillet realkreditpantebreve på i alt kr. 3.870.000 i ejendommene Sdr. Vedby Skovvej 51 og Nr. Ørslev Bygade 16-18, 4800 Nykøbing F.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.283.