

GF Ejendomme ApS

Pedersmindevej 15

5485 Skamby

CVR-nr. 30573498

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.09.2019

Dirigent

Navn: Gert Fogt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GF Ejendomme ApS
Pedersmindevej 15
5485 Skamby

CVR-nr.: 30573498

Stiftet: 30.04.2007

Hjemsted: Nordfyns Kommune

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Gert Fogt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for GF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skamby, den 26.09.2019

Direktion

Gert Fogt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i GF Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Odense, den 26.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve og besidde ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er pr. 01.07.2018 fusioneret med GF Ejendomme ApS med GF Mejerivej ApS som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen foretages navneændring til GF Ejendomme ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.492 t.kr. mod 1.274 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 980 t.kr. mod 250 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.492.411	1.274.014
Af- og nedskrivninger		<u>(1.715.485)</u>	<u>(229.677)</u>
Driftsresultat		2.776.926	1.044.337
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(74.880)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.436	11.343
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.788.650)</u>	<u>(670.048)</u>
Resultat før skat		915.832	385.632
Skat af årets resultat	2	<u>63.946</u>	<u>(135.352)</u>
Årets resultat		<u>979.778</u>	<u>250.280</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>979.778</u>	<u>250.280</u>
		<u>979.778</u>	<u>250.280</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		88.676.920	20.928.648
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.096.081</u>	<u>10.792.452</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>89.773.001</u>	<u>31.721.100</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>3.300.120</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>3.300.120</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>93.073.121</u>	<u>31.721.100</u>
Udskudt skat		729.980	434
Andre tilgodehavender		85.502	43.893
Tilgodehavende selskabsskat		143.150	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>14.279</u>
Tilgodehavender		<u>958.632</u>	<u>58.606</u>
Likvide beholdninger		<u>353.489</u>	<u>182.911</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.312.121</u>	<u>241.517</u>
Aktiver		<u>94.385.242</u>	<u>31.962.617</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.848.932</u>	<u>2.910.889</u>
Egenkapital		<u>6.973.932</u>	<u>3.035.889</u>
Gæld til realkreditinstitutter		57.987.612	14.269.977
Skyldig selskabsskat		<u>69.673</u>	<u>54.604</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>58.057.285</u>	<u>14.324.581</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.000.000	700.000
Bankgæld		1.101.171	5.871.396
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.504	46.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.827	1.562
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.732.945	7.063.931
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.189	0
Skyldig selskabsskat		54.604	235.510
Anden gæld		<u>4.418.785</u>	<u>682.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.354.025</u>	<u>14.602.147</u>
Gældsforpligtelser		<u>87.411.310</u>	<u>28.926.728</u>
Passiver		<u>94.385.242</u>	<u>31.962.617</u>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	2.910.889	3.035.889
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	4.362.665	4.362.665
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.404.400)	(1.404.400)
Årets resultat	0	979.778	979.778
Egenkapital ultimo	125.000	6.848.932	6.973.932

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	427.343	55.489
Renteomkostninger i øvrigt	1.044.150	562.881
Øvrige finansielle omkostninger	317.157	51.678
	1.788.650	670.048
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	465.786	109.556
Ændring af udskudt skat	(529.732)	25.796
	(63.946)	135.352
		Materielle
		anlægs-
		aktiver
	Grunde og	under
	bygninger	udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	24.464.555	10.792.452
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	47.832.383	0
Tilgange	26.712.133	1.096.081
Afgange	0	(10.792.452)
Kostpris ultimo	99.009.071	1.096.081
Af- og nedskrivninger primo	(3.535.907)	0
Overførsler	(5.080.759)	0
Årets afskrivninger	(1.715.485)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(10.332.151)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.676.920	1.096.081

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	3.375.000
Kostpris ultimo	3.375.000
Afskrivninger på goodwill	(74.880)
Nedskrivninger ultimo	(74.880)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.300.120

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Idrætsvej Morud ApS	Nordfyns Kommune	ApS	100,0	3.000.602	(484)

Ved indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, er der indregnet goodwill på 299.518 kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	3.000.000	700.000	57.987.612	45.987.612
Skyldig selskabsskat	0	0	69.673	0
	3.000.000	700.000	58.057.285	45.987.612

Noter

6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.010 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 11 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,395% i restløbetiden frem til 30.09.2037. Differencerente afregnes fra 29.12.2017. Realkreditlån og renteswappen er indgået med samme finansielle koncern.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.543 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 17 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,375% i restløbetiden frem til 31.12.2034. Differencerente afregnes fra 29.12.2017. Realkreditlån og renteswappen er indgået med samme finansielle koncern.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fogt Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er afgivet pant i selskabets grunde og bygninger. Mellemværende med kreditinstitut udgør pr. 30.06.2019 60.988 t.kr., og bogført værdi af selskabets grunde og bygninger udgør 87.561 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er afgivet pant på 5.650 t.kr. i selskabets grunde og bygninger med en bogført værdi på 20.462 t.kr. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30.06.2019, 3.654 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabets bankgæld i selskabets grunde og bygninger for i alt 5.650 t.kr. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 30.06.2019 0 t.kr. og den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30.06.2019 20.462 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er pr. 01.07.2018 fusioneret med GF Ejendomme ApS med GF Mejerivej ApS som det fortsættende selskab.

Fusionen er sket efter book value-metoden, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomheden og modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, renter byggelån i byggeperioden og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.