



GF Ejendomme ApS

Pedersmindevej 15
5485 Skamby
CVR-nr. 30573498

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.11.2020

Gert Fogt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GF Ejendomme ApS

Pedersmindevej 15

5485 Skamby

CVR-nr.: 30573498

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Gert Fogt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skamby, den 25.11.2020

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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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.

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 25.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabet er pr. 01.07.2019 fusioneret med dattervirksomheden Idrætsvej Morud ApS med GF Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.176 t.kr. mod 4.492 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.962 t.kr. mod 980 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.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020/21.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf. Ledelsen følger situationen og den mulige indvirkning på selskabet løbende.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.175.931	4.492.412
Af- og nedskrivninger		(1.971.022)	(1.715.485)
Driftsresultat		4.204.909	2.776.927
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(74.880)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.307	2.436
Andre finansielle omkostninger	1	(1.663.894)	(1.788.651)
Resultat før skat		2.542.322	915.832
Skat af årets resultat	2	(579.866)	63.946
Årets resultat		1.962.456	979.778
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.962.456	979.778
Resultatdisponering		1.962.456	979.778

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		120.851.414	88.676.920
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver under udførelse		1.726.589	1.096.081
Materielle aktiver	3	122.578.003	89.773.001
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.300.120
Finansielle aktiver		0	3.300.120
Anlægsaktiver		122.578.003	93.073.121
Udskudt skat		787.108	729.980
Andre tilgodehavender		179.404	85.502
Tilgodehavende skat		0	143.150
Tilgodehavender		966.512	958.632
Likvide beholdninger		2.347.935	353.488
Omsætningsaktiver		3.314.447	1.312.120
Aktiver		125.892.450	94.385.241

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.501.459	6.848.932
Egenkapital		8.626.459	6.973.932
Gæld til realkreditinstitutter		80.976.398	57.987.612
Skyldig skat		532.417	69.673
Langfristede gældsforpligtelser	4	81.508.815	58.057.285
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	3.533.086	3.000.000
Bankgæld		895.726	1.101.171
Modtagne forudbetalinger fra kunder		258.788	13.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.825	29.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.495.434	20.732.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.189	3.189
Skyldig skat		69.673	54.604
Anden gæld		5.480.455	4.418.785
Kortfristede gældsforpligtelser		35.757.176	29.354.024
Gældsforpligtelser		117.265.991	87.411.309
Passiver		125.892.450	94.385.241
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.848.932	6.973.932
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(309.929)	(309.929)
Årets resultat	0	1.962.456	1.962.456
Egenkapital ultimo	125.000	8.501.459	8.626.459

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	208.747	427.343
Renteomkostninger i øvrigt	1.284.672	1.044.151
Øvrige finansielle omkostninger	170.475	317.157
	1.663.894	1.788.651

2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	619.833	465.786
Ændring af udskudt skat	(39.967)	(529.732)
	579.866	(63.946)

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	99.009.071	50.676	1.096.081
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	6.247.356
Overførsler	7.305.632	0	(7.305.632)
Tilgange	26.839.884	0	1.688.784
Kostpris ultimo	133.154.587	50.676	1.726.589
Af- og nedskrivninger primo	(10.332.151)	(50.676)	0
Årets afskrivninger	(1.971.022)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(12.303.173)	(50.676)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.851.414	0	1.726.589

Heraf finansielle omkostninger på 1.038.438 kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.533.086	3.000.000	80.976.398	66.865.170
Skyldig skat	0	0	532.417	0
	3.533.086	3.000.000	81.508.815	66.865.170

5 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.205 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 10 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 1.746 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 16 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.

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er afgivet pant i selskabets grunde og bygninger. Mellemværende med kreditinstitut udgør pr. 30.06.2020 84.509 t.kr., og bogført værdi af selskabets pantsatte grunde og bygninger udgør 118.455 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 20.139 t.kr. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30.06.2020 3.846 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. 30.06.2020 0 t.kr. og den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30.06.2020 20.139 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. 01.07.2019 fusioneret med Idrætsvej Morud ApS med GF Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

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 aktiver**

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle aktiver 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 skat

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

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.