

GL Ejendomsinvest II ApS

Egegårdsvej 20

5260 Odense S

CVR-nr. 30 57 84 30

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 4. oktober 2016

Jakob Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 8 |
| Balance 30. juni | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

GL Ejendomsinvest II ApS
Egegårdsvej 20
5260 Odense S

CVR-nr.: 30 57 84 30
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Odense

Direktion

Jakob Bødker
Ole Thisted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for GL Ejendomsinvest II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. oktober 2016

Direktion

Jakob Bødker

Ole Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom med dertil hørende udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, samt handels- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under noterne i regnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.523.143, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.426.068.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GL Ejendomsinvest II ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,00% - 5,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|-------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 994.953 | 746.217 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>927.233</u> | <u>-1.345.642</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.922.186 | -599.425 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 48.291 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-96.356</u> | <u>-440.165</u> |
| Resultat før skat | | 1.825.830 | -991.299 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-302.687</u> | <u>111.317</u> |
| Årets resultat | | <u>1.523.143</u> | <u>-879.982</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.523.143</u> | <u>-879.982</u> |
| | | <u>1.523.143</u> | <u>-879.982</u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>20.158.933</u> | <u>19.238.920</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>20.158.933</u> | <u>19.238.920</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>20.158.933</u> | <u>19.238.920</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 77.437 | 1.320.527 |
| Andre tilgodehavender | | <u>39.066</u> | <u>7.480</u> |
| Tilgodehavender | | <u>116.503</u> | <u>1.328.007</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>505.585</u> | <u>42.376</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>622.088</u> | <u>1.370.383</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>20.781.021</u></u> | <u><u>20.609.303</u></u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>5.301.068</u> | <u>3.777.925</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>5.426.068</u> | <u>3.902.925</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>952.324</u> | <u>798.137</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>952.324</u> | <u>798.137</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.749.445 | 15.249.749 |
| Deposita og forudbetalinger | | <u>427.995</u> | <u>363.511</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>14.177.440</u> | <u>15.613.260</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 149.232 |
| Selskabsskat | | 224.940 | 76.440 |
| Anden gæld | | <u>249</u> | <u>69.309</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>225.189</u> | <u>294.981</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>14.402.629</u> | <u>15.908.241</u> |
| Passiver i alt | | <u>20.781.021</u> | <u>20.609.303</u> |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|-----------------------|--------------------------|
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | <u>920.013</u> | <u>-979.080</u> |
| Value adjustments of investment properties | <u>920.013</u> | <u>-979.080</u> |
| Kursgevinst/-tab på realkreditgæld | <u>7.220</u> | <u>-366.562</u> |
| Value adjustments of financial obligations investment properties | <u>7.220</u> | <u>-366.562</u> |
| | <u>927.233</u> | <u>-1.345.642</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>48.291</u> |
| | <u>0</u> | <u>48.291</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>96.356</u> | <u>440.165</u> |
| | <u>96.356</u> | <u>440.165</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 148.500 | 76.440 |
| Årets udskudte skat | 154.187 | -286.747 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>0</u> | <u>98.990</u> |
| | <u>302.687</u> | <u>-111.317</u> |

Noter til årsrapporten**5 Aktiver der måles til dagsværdi**

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2015 | <u>16.117.442</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>16.117.442</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2015 | <u>4.041.491</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2016 | <u>4.041.491</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u><u>20.158.933</u></u> |

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2015 | 125.000 | 3.777.925 | 3.902.925 |
| Årets resultat | 0 | 1.523.143 | 1.523.143 |
| Egenkapital 30. juni 2016 | 125.000 | 5.301.068 | 5.426.068 |

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.749, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 20.159.