



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

GBN HOLDING, VIBORG APS

BOYESGADE 2, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2017

Gerner Bach Nielsen

CVR-NR. 30 73 76 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GBN Holding, Viborg ApS Boyesgade 2 8800 Viborg
	CVR-nr.: 30 73 76 95 Stiftet: 8. august 2007 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Gerner Bach Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for GBN Holding, Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. oktober 2017

Direktion:

Gerner Bach Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i GBN Holding, Viborg ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GBN Holding, Viborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på omtalen i note 9 og 10 samt ledelsesberetningens afsnit omkring usikkerhed ved indregning og måling samt udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Viborg, den 9. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

En væsentlig del af selskabets aktivitet er ejerskab af den associerede virksomhed HGBN Holding ApS. HGBN koncernens aktivitet er investeringsejendomme. Som følge af den økonomiske afmatning og deraf følgende forringede muligheder for salg af ejendomme, er der efter ledelsens opfattelse væsentlig usikkerhed omkring måling af HGBN koncernens investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud på 2.162 tkr.

Selskabet ejer 50% af HGBN Holding ApS. I ledelsesberetningen for HGBN Holding ApS fremhæver ledelsen, at selskabet har tabt hele egenkapitalen, som ultimo er negativ med 13.098 tkr.

Ledelsen i HGBN Holding ApS vurderer, at egenkapitalen vil blive retableret på længere sigt ved en forbedret drift, især som følge af forbedrede finansieringsvilkår kombineret med forventede langsigtede kapitalforbedringer som følge af en flerårig finansieringsaftale med koncernens finansielle partnere.

Ledelsen har på baggrund af denne aftale vurderet, at HGBN koncernen er sikret et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2017/18. HGBN koncernens årsrapport er på baggrund heraf, aflagt med fortsat drift for øje.

I årsregnskabet for GBN Holding, Viborg ApS er værdien af den associerede virksomhed indregnet til 0 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER		11.539.121	9.371.728
Eksterne omkostninger		-124.410	-12.641
BRUTTORESULTAT		11.414.711	9.359.087
Af- og nedskrivninger		-9.000.000	0
Andre driftsomkostninger		-8.000	0
DRIFTSRESULTAT		2.406.711	9.359.087
Andre finansielle indtægter	1	67.932	521.224
Andre finansielle omkostninger	2	-407.647	-258.921
RESULTAT FØR SKAT		2.066.996	9.621.390
Skat af årets resultat	3	2.075.195	-54.912
ÅRETS RESULTAT		4.142.191	9.566.478
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		4.142.191	9.566.478
I ALT		4.142.191	9.566.478

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		24.801.771	25.075.048
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	24.801.771	25.075.048
ANLÆGSAKTIVER.....		24.801.771	25.075.048
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.622.172	480.353
Andre tilgodehavender.....		2.000.000	0
Udskudt skatteaktiv.....		1.735.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		340.252	0
Tilgodehavender.....		5.697.424	480.353
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.697.424	480.353
AKTIVER.....		30.499.195	25.555.401
PASSIVER			
Selskabskapital.....		625.000	625.000
Overført overskud.....		10.332.295	6.190.104
EGENKAPITAL.....	5	10.957.295	6.815.104
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		2.034.911	13.847.310
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.034.911	13.847.310
Banklån.....		6.113.967	0
Konvertible gældsbreve.....		3.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.113.967	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	17.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.375.522	4.766.290
Selskabsskat.....		0	109.197
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.393.022	4.892.987
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.506.989	4.892.987
PASSIVER.....		30.499.195	25.555.401
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	67.932	521.224	
	67.932	521.224	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	293.680	258.921	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.967	0	
	407.647	258.921	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-340.252	54.912	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	57	0	
Regulering af udskudt skat.....	-1.735.000	0	
	-2.075.195	54.912	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. juli 2016.....	60.457.000	7.739.413	
Tilgang.....	9.550.000	0	
Kostpris 30. juni 2017.....	70.007.000	7.739.413	
Opskrivninger 1. juli 2016.....	-35.381.951	-7.739.413	
Udloddet resultat.....	-9.550.000	0	
Årets opskrivninger.....	-273.278	0	
Opskrivninger 30. juni 2017.....	-45.205.229	-7.739.413	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	24.801.771	0	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Palads Hotel A/S, Viborg.....	11.724.235	-1.090.484	100 %
Sparregade 7 ApS, Viborg.....	617.571	136.829	100 %
Sparregade 9 ApS, Viborg.....	967.763	150.300	100 %
Dumpen 17 ApS, Viborg.....	-2.034.911	-187.601	100 %
Dumpen 21 m.fl. ApS, Viborg.....	3.039.743	295.667	100 %
Sct. Mathias Gade 5 Holding ApS, Viborg.....	5.492.872	292.090	74 %
Sct. Mathias Gade 20-26 ApS, Viborg.....	3.944.891	822.738	100 %
Sct. Mathias Gade 28 ApS, Viborg.....	442.843	195.525	100 %

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
HGBN Holding ApS, Aalborg.....	-13.097.563	77.087.631	50 %

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	625.000	6.190.104	6.815.104
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.142.191	4.142.191
Egenkapital 30. juni 2017.....	625.000	10.332.295	10.957.295

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	6.113.967	0	0
Gældsbreve.....	0	3.000.000	0	3.000.000
	0	9.113.967	0	3.000.000

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Den aktuelle hæftelse i sambeskatningen udgør 0 kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Ingen.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

En væsentlig del af selskabets aktivitet er ejerskab af den associerede virksomhed HGBN Holding ApS. HGBN koncernens aktivitet er investeringsejendomme. Som følge af den økonomiske afmatning og deraf følgende forringede muligheder for salg af ejendomme, er der efter ledelsens opfattelse væsentlig usikkerhed omkring måling af HGBN koncernens investeringsejendomme.

NOTER

Note

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

10

Selskabet ejer 50% af HGBN Holding ApS. I ledelsesberetningen for HGBN Holding ApS fremhæver ledelsen, at selskabet har tabt hele egenkapitalen, som ultimo er negativ med 13.098 tkr.

Ledelsen i HGBN Holding ApS vurderer, at egenkapitalen vil blive reetableret på længere sigt ved en forbedret drift, især som følge af forbedrede finansieringsvilkår kombineret med forventede langsigtede kapitalforbedringer som følge af en flerårig finansieringsaftale med koncernens finansielle partnere.

Ledelsen har på baggrund af denne aftale vurderet, at HGBN koncernen er sikret et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2017/18. HGBN koncernens årsrapport er på baggrund heraf, aflagt med fortsat drift for øje.

Ledelsen i GBN Holding, Viborg ApS har på baggrund af indgået aftale med HGBN koncernens finansielle partnere indregnet selskabets engagement i HGBN Holding ApS til 11 mio. kr. under hensatte forpligtelser, som efter indgået aftale skal betales til HGBN koncernens finansielle partnere.

Som følge af ovenstående vurdering fra ledelsen i HGBN Holding ApS, samt ledelsen i GBN Holding, Viborg ApS' vurdering af udviklingen i koncernens aktivitet i øvrigt er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GBN Holding, Viborg ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles 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 negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede og associerede virksomheders underbalance.

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 låneoptagelse 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.