

GHLN Ejendom ApS

c/o Gert Nielsen A/S
Stamholmen 140B
2650 Hvidovre
CVR nr. 31 60 21 81

Ekstern årsrapport for 2017/18

(10. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Selskabsoplysninger

GHLN Ejendom ApS
Stamholmen 140B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 31602181
Hjemsted: Hvidovre
Stiftet: 2. juli 2008
Regnskabsår: 2017/18

Direktion

Gert Henning Løwe Nielsen

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

KNS/MWK
A1565118

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 2017/18

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for GHLN Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. august 2018

I direktionen:

Gert Henning Løwe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GHLN Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GHLN Ejendom ApS for regnskabsåret 2017/18. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 22. august 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Morten Willemar Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE34348

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder udlejning og administration af fast ejendom, og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 674.096.

Egenkapitalen udgør kr. 2.056.160.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for GHNL Ejendom ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, andre finansielle indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	27%
Installationer	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

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 amortiseret kostpris.

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 gældsforpligtelser 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, således, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes på egenkapitalen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note		2016/17
BRUTTOFORTJENESTE		1.868.904	1.867.089
Af og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	1	<u>-287.877</u>	<u>-253.223</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.581.027	1.613.866
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-223.246	-214.377
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-421.774</u>	<u>-460.271</u>
RESULTAT FØR SKAT		936.007	939.218
Skat af årets resultat	2	<u>-261.911</u>	<u>-206.628</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>674.096</u></u>	<u><u>732.590</u></u>
RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat		0	732.590
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>674.096</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>674.096</u></u>	<u><u>732.590</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

AKTIVER	Note	30/6-17	
Grunde og bygninger	1	<u>18.687.760</u>	<u>18.760.957</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.687.760</u>	<u>18.760.957</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>18.687.760</u>	<u>18.760.957</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		190.536	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>11.379</u>
Tilgodehavender		<u>190.536</u>	<u>11.379</u>
Likvide beholdninger		<u>257.258</u>	<u>210.003</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>447.794</u>	<u>221.382</u>
AKTIVER		<u><u>19.135.554</u></u>	<u><u>18.982.338</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

PASSIVER	Note	30/6-17	
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.257.064	1.220.261
Forslag til udbytte for regnskabsåret		674.096	0
EGENKAPITAL	3	2.056.160	1.345.261
Udskudt skat		1.271.456	1.086.464
HENSATTE FORPLIGTELSER		1.271.456	1.086.464
Gæld til realkreditinstitutter	4	8.252.322	5.995.145
Gæld til pengeinstitutter	4	0	2.954.326
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	5.793.026	5.581.159
Anden gæld	4	624.640	661.443
Sambeskatningsbidrag		76.919	0
Langfristede gældsforpligtelser		14.746.907	15.192.073
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	724.000	820.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	238.687
Anden gæld		262.031	224.854
Kortfristede gældsforpligtelser		1.061.031	1.358.541
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.807.938	16.550.613
PASSIVER		19.135.554	18.982.338
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. juli 2017.....	20.680.884
Tilgang	<u>214.680</u>
Kostpris pr. 30. juni 2018.....	<u>20.895.564</u>
Afskrivninger pr. 1. juli 2017.....	-1.919.927
Årets afskrivninger	<u>-287.877</u>
Afskrivninger pr. 30. juni 2018.....	<u>-2.207.804</u>
Regnskabsm. værdi pr. 30. juni 2018.....	<u><u>18.687.760</u></u>

Afskrivninger

2016/17

Bygninger	<u>287.877</u>	<u>253.223</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>287.877</u></u>	<u><u>253.223</u></u>

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	76.919	-75.378
Årets regulering af udskudt skat	<u>184.992</u>	<u>282.006</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>261.911</u></u>	<u><u>206.628</u></u>

Noter

3 Egenkapital	1/7-17	Regulering i året	Forslag til årets resultatford.	30/6-18
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	36.803	-	36.803
Overført resultat	1.220.261	-	0	1.220.261
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	674.096	674.096
I alt	<u>1.345.261</u>	<u>36.803</u>	<u>674.096</u>	<u>2.056.160</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/7-17 Gæld i alt	30/6-18 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.545.145	8.976.322	724.000	5.356.322
Pengeinstitutter	3.224.326	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.581.159	5.793.026	0	0
Anden gæld	661.443	624.640	0	624.640
	<u>16.012.073</u>	<u>15.393.988</u>	<u>724.000</u>	<u>5.980.962</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet GHLN Holding ApS (administrationsselskab) og søsterselskabet Gert Nielsen A/S. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

Dagsværdien af de på balancedagen udestående swaps udgør t.kr. 624. Renteswaps udløber i 2029. Dagsværdi er indeholdt i anden gæld.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.976 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør tkr. 18.688.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 3.000 med sikkerhed i grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut for et beløb op til tkr. 4.050.