



REVISIONSFIRMAET  
HØJMOSE

## **GHC EJENDOMME ApS**

Ringager 12,

2605 Brøndby

CVR-nr. 32328369

## **Årsrapport for 2019**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-09-2020

Erdal Karaca  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for GHC EJENDOMME 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 04-09-2020

Direktion



Erdal Karaca  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i GHC EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GHC EJENDOMME ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

#### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

### Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

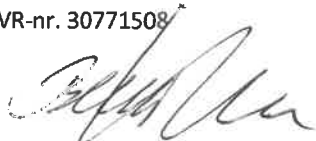
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hvidovre, den 04-09-2020

**Revisionsfirmaet Højmose, FSR - Danske revisorer,**

**V/Børge Jimmy Højmose Christiansen**

CVR-nr. 30771508



Børge Jimmy Højmose Christiansen

Registreret revisor

mne25196

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	GHC EJENDOMME ApS Ringager 12, 2605 Brøndby
Telefon	28689131
E-mail	info@ec-service.dk
Hjemmeside	www.ec-service.dk
CVR-nr.	32328369
Stiftelsesdato	11-12-2013
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Erdal Karaca , Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Højmoser, FSR - Danske revisorer, V/Børge Jimmy Højmoser Christiansen Arnold Nielsens Boulevard 70, 1. tv. 2650 Hvidovre
Telefon	43 61 00 25
Telefax	43 61 00 26
E-mail	bc@rev-hoejmose.dk
CVR-nr.	30771508
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank A/S Sydvestvej 130 2600 Glostrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 41.790, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 44.039.811, og en egenkapital på kr. 17.884.791.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for GHC EJENDOMME ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til dagsværdi efter års-regnskabslovens § 38. Tidligere blev grunde og bygninger opskrevet til dags-værdi (handelsværdi). Bygninger blev afskrevet over den forventede brugstid.

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier i stedet for de historiske kostpriser. Praksisændringen er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted i de senere år. Efter ledelsens opfattelse giver det et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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



## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 4

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International.

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.

### Likvider

## Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>89.853</b>	<b>721.807</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-687.667
<b>Driftsresultat</b>		<b>89.853</b>	<b>34.140</b>
Finansielle omkostninger	1	-36.293	-21.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.560</b>	<b>12.484</b>
Skat af årets resultat		-11.770	-154.022
<b>Årets resultat</b>		<b>41.790</b>	<b>-141.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		41.790	-141.538
<b>Resultatdisponering</b>		<b>41.790</b>	<b>-141.538</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	43.679.875	18.576.332
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>43.679.875</b>	<b>18.576.332</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.679.875</b>	<b>18.576.332</b>
Likvide beholdninger		359.936	301.861
Omsætningsaktiver		359.936	301.861
<b>Aktiver</b>		<b>44.039.811</b>	<b>18.878.193</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	3	18.722.663	0
Overført resultat	4	-917.872	-959.662
<b>Egenkapital</b>	5	<b>17.884.791</b>	<b>-879.662</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	5.280.880	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.280.880</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.426.579	2.540.552
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.981.701	16.856.573
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.408.280</b>	<b>19.397.125</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.004	12.907
Selskabsskat		165.792	154.022
Periodeafgrænsningsposter		0	3.986
Deposita		268.064	189.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>465.860</b>	<b>360.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.874.140</b>	<b>19.757.855</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.039.811</b>	<b>18.878.193</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	36.293	21.656
	<u>36.293</u>	<u>21.656</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	18.576.332	18.576.332
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.100.000	0
Kostpris ultimo	<u>19.676.332</u>	<u>18.576.332</u>
Ændring som følge af praksisændring	24.003.543	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>24.003.543</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.679.875</u>	<u>18.576.332</u>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
	2019	2018
Årets tilgang	18.722.663	0
Saldo ultimo	<u>18.722.663</u>	<u>0</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-959.662	0
Årets tilgang	41.790	-959.662
Saldo ultimo	<u>-917.872</u>	<u>-959.662</u>

## 5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Opskrivninger	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	-959.662	0	0	-879.662
Værdiregulering af ejendomme	0	0	18.722.663	0	18.722.663
Forslag til årets resultatdisponering	0	41.790	0	0	41.790
	<u>80.000</u>	<u>-917.872</u>	<u>18.722.663</u>	<u>0</u>	<u>17.884.791</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat hensættelse	5.280.880	0
Saldo ultimo	<u>5.280.880</u>	<u>0</u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selekabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører

**Noter**

**2019**

**2018**

sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Koban-E Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.