

GGG Green House A/S

Bomvej 11

8723 Løsning

CVR-nr. 33 76 53 04

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/11 2018

Jens Christian Skifter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	10
Balance 30. juni 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

GGs Green House A/S
Bomvej 11
8723 Løsning

CVR-nr.: 33 76 53 04
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Stiftet: 17. juni 2011
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Jens Christian Skifter
Hans Jørn Grauenkjær Gregersen
Therkel Gamst

Direktion

Jens Christian Skifter

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse
Østerbrogade 11
8722 Hedensted

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for GGS Green House A/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 26. november 2018

Direktion

Jens Christian Skifter

Bestyrelse

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Therkel Gamst

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GGG Green House A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GGG Green House A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Horsens, den 26. november 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og opføre energi-venlige boliger til udlejning og videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 7.865.494, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 14.953.182.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GGG Green House A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har omlagt regnskabsår i 2017, hvorfor sammenligningstallene omfatter 6 måneder.

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 og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejeaftaler med den del, der vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonement, renholdelse og ejendomsservice.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver der måles til dagsværdi

Aktiver der måles til dagsværdi 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.

Aktiver der måles til dagsværdi måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte aktiver der måles til dagsværdi omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af aktiver der måles til dagsværdi indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som aktiver der måles til dagsværdi.

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 aktiver der måles til dagsværdi er pr. 30. juni 2018 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		6.630.483	1.288.484
Personaleomkostninger	1	<u>(20.657)</u>	<u>(39.462)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.609.826	1.249.022
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>5.022.980</u>	<u>1.707.957</u>
Resultat før finansielle poster		11.632.806	2.956.979
Finansielle indtægter		0	8.877
Finansielle omkostninger		<u>(1.548.848)</u>	<u>(653.349)</u>
Resultat før skat		10.083.958	2.312.507
Skat af årets resultat	3	<u>(2.218.464)</u>	<u>(508.750)</u>
Årets resultat		<u>7.865.494</u>	<u>1.803.757</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.865.494</u>	<u>1.803.757</u>
		<u>7.865.494</u>	<u>1.803.757</u>

Balance 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Aktiver der måles til dagsværdi	4	<u>53.000.000</u>	<u>49.290.592</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>53.000.000</u>	<u>49.290.592</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>53.000.000</u>	<u>49.290.592</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	230.814
Andre tilgodehavender		15.967.756	29.865
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.433</u>	<u>27.003</u>
Tilgodehavender		<u>15.998.189</u>	<u>287.682</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.998.189</u>	<u>287.682</u>
Aktiver i alt		<u>68.998.189</u>	<u>49.578.274</u>

Balance 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>14.453.182</u>	<u>6.587.688</u>
Egenkapital		<u>14.953.182</u>	<u>7.087.688</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>2.512.127</u>	<u>1.404.047</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.512.127</u>	<u>1.404.047</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.324.753	29.853.407
Anden gæld		5.140.853	5.949.444
Deposita		<u>983.685</u>	<u>734.280</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>35.449.291</u>	<u>36.537.131</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	12.502.497	1.264.254
Banker		2.392.019	2.597.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.637	331.897
Selskabsskat		1.110.384	318.186
Anden gæld		10.410	10.927
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.642</u>	<u>26.858</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.083.589</u>	<u>4.549.408</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.532.880</u>	<u>41.086.539</u>
Passiver i alt		<u>68.998.189</u>	<u>49.578.274</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	6.587.688	7.087.688
Årets resultat	0	7.865.494	7.865.494
Egenkapital 30. juni 2018	500.000	14.453.182	14.953.182

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	16.128	29.791
Andre omkostninger til social sikring	508	511
Andre personaleomkostninger	<u>4.021</u>	<u>9.160</u>
	<u>20.657</u>	<u>39.462</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>5.022.980</u>	<u>1.707.957</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>5.022.980</u>	<u>1.707.957</u>
	<u>5.022.980</u>	<u>1.707.957</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.110.384	131.516
Årets udskudte skat	<u>1.108.080</u>	<u>377.234</u>
	<u>2.218.464</u>	<u>508.750</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Aktiver der måles til dagsværdi
Kostpris 1. juli 2017	43.857.718
Tilgang i årets løb	10.686.471
Afgang i årets løb	<u>(12.000.043)</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>42.544.146</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	5.432.874
Årets værdireguleringer	<u>5.022.980</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>10.455.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>53.000.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens samlede driftsresultat for indeværende periode forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelsen mv.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,25 %.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Investeringsejendomme opført i 2015 og 2016, anvendes udelukkende til boligformål og er beliggende i Lindved og Brejning.

Driftsomkostningerne udgør mellem 6,2% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 2,8% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav på 5,25%.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>4,75</u>	<u>5,25</u>	<u>5,75</u>
Dagsværdi	<u>58.540.000</u>	<u>53.000.000</u>	<u>48.361.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.540.000</u>	<u>0</u>	<u>(4.639.000)</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2017

Hensat i året

Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2018

Materielle anlægsaktiver

Låneomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
	1.404.047	1.026.813
	<u>1.108.080</u>	<u>377.234</u>
	<u>2.512.127</u>	<u>1.404.047</u>
	2.708.742	1.603.686
	<u>(196.615)</u>	<u>(199.639)</u>
	<u>2.512.127</u>	<u>1.404.047</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2018</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	30.313.407	41.022.996	11.698.243	26.764.112
Anden gæld	6.753.698	5.945.107	804.254	0
Deposita	734.280	983.685	0	0
	<u>37.801.385</u>	<u>47.951.788</u>	<u>12.502.497</u>	<u>26.764.112</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med GGS Holding 2012 ApS og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.023, er der givet pant i grunde og bygninger samt tilgodehavende, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 68.960.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter t.kr. 2.392, er der tinglyst ejerpantebreve på 6,5 mio kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 53.000

Til sikkerhed for garantier på t.kr. 5.949, stillet af Middelfart Sparekasse overfor DLR er deponeret ovennævnte ejerpantebreve på 6,5 mio. kr. med pant i grunde og bygninger.