

**GML Ejendomsselskab ApS**  
**Fredericiagade 17, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 34 60 57 50**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2016.

---

Lars Gaarde  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for GML Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. marts 2016

### **Direktion**

Lars Gaarde  
Direktør

### **Bestyrelse**

Jens Münter  
Formand

Søren Laigaard-Andersen

Lars Gaarde

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i GML Ejendomsselskab ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for GML Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 14. marts 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum  
statsautoriseret revisor

Jan Kristensen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

GML Ejendomsselskab ApS  
Fredericiagade 17  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34 60 57 50  
Stiftet: 1. juli 2012  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

### Bestyrelse

Jens Münter, Formand  
Søren Laigaard-Andersen  
Lars Gaarde

### Direktion

Lars Gaarde, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

### Bankforbindelse

Nordea Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendommen er indregnet i balancen efter en afkastbaseret model, hvor det opgjorte driftsafkast for ejendommen divideres med et fastsat forrentningskrav på 7,3%.

Årets bruttofortjeneste udgør 186.417 mod 175.544 sidste år og det ordinære resultat efter skat udgør 111.386 mod 78.734 sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GML Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Grunde og bygninger

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>186.417</b>	<b>175.544</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.204	-22.742
<b>Driftsresultat</b>	<b>189.621</b>	<b>152.802</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-45.029	-46.814
<b>Resultat før skat</b>	<b>144.592</b>	<b>105.988</b>
2 Skat af årets resultat	-33.206	-27.254
<b>Årets resultat</b>	<b>111.386</b>	<b>78.734</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	111.386	78.734
<b>Disponeret i alt</b>	<b>111.386</b>	<b>78.734</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>2.554.041</u>	<u>2.526.291</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.554.041</u>	<u>2.526.291</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.554.041</u></b>	<b><u>2.526.291</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>13.049</u>	<u>64.772</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.049</u></b>	<b><u>64.772</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.567.090</u></b>	<b><u>2.591.063</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	81.000	81.000
5	Overført resultat	222.778	111.392
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>303.778</u></b>	<b><u>192.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.111.165	1.206.416
	Deposita	56.375	43.800
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.167.540</u>	<u>1.250.216</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	92.000	94.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Selskabsskat	6.206	28.138
	Anden gæld	989.566	1.018.317
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.095.772</u>	<u>1.148.455</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.263.312</u></b>	<b><u>2.398.671</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.567.090</u></b>	<b><u>2.591.063</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	45.029	46.814
	<b><u>45.029</u></b>	<b><u>46.814</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	33.206	28.138
Regulering af tidligere års skat	0	-884
	<b><u>33.206</u></b>	<b><u>27.254</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.526.291	2.526.291
Tilgang i årets løb	27.750	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.554.041</u></b>	<b><u>2.526.291</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.554.041</u></b>	<b><u>2.526.291</u></b>
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		7,3
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	81.000	81.000
	<b><u>81.000</u></b>	<b><u>81.000</u></b>
Anpartskapitalen består af 81 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	111.392	32.658
Årets overførte overskud eller underskud	111.386	78.734
	<b><u>222.778</u></b>	<b><u>111.392</u></b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.203.165	1.300.416
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-92.000</u>	<u>-94.000</u>
	<b><u>1.111.165</u></b>	<b><u>1.206.416</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.554 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.