

# **GZ EJENDOMME ApS**

Egevej 9  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/06/2017**

---

**Dennis Ganick**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

GZ EJENDOMME ApS

Egevej 9

3650 Ølstykke

Telefonnummer: 28264645

CVR-nr: 34702624

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

JOOST &amp; PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39C, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for GZ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 09/06/2017

## Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

Eva Zachariassen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i GZ Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GZ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 09/06/2017

Jesper Bentzen

Registreret revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

## 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen:

### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejen vedrører. Indtægter vedr. varmeregnskab m.v. indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre omsætningsrelaterede eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders / associerede virksomheders resultat.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgsomkostninger, administration m.v.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

### Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i dattervirksomheder / associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder / associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retsligt eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder / associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. Ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Materielle anlægsaktiver:**

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 12.900 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

### **Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skat og udskudt skat:**

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret

kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>484.810</b>	<b>191.539</b>
Andre driftsomkostninger .....		-40.341	-47.276
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>444.469</b>	<b>144.263</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		-23.249	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.164.662	0
Andre finansielle indtægter .....		130.255	189.757
Øvrige finansielle omkostninger .....		-216.027	-165.893
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>4.500.110</b>	<b>168.127</b>
Skat af årets resultat .....	1	-968.190	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.531.920</b>	<b>168.127</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		3.248.436	0
Overført resultat .....		283.484	168.127
<b>I alt</b> .....		<b>3.531.920</b>	<b>168.127</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		14.100.000	8.104.414
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>14.100.000</b>	<b>8.104.414</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		51.751	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>51.751</b>	<b>25.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.151.751</b>	<b>8.129.414</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		314.633	1.762.897
Tilgodehavende skat .....		0	30.000
Andre tilgodehavender .....		38.251	12.380
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>352.884</b>	<b>1.805.277</b>
Likvide beholdninger .....		12	18.269
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>352.896</b>	<b>1.823.546</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.504.647</b>	<b>9.952.960</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Andre reserver .....		3.248.436	0
Overført resultat .....		473.134	189.650
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.801.570</b>	<b>269.650</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		916.226	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>916.226</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.866.271	5.167.361
Deposita .....		216.090	128.616
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.082.361</b>	<b>5.295.977</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		225.000	160.000
Gæld til banker .....		668.416	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		69.976	85.000
Skyldig selskabsskat .....		44.964	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.673.848	4.103.133
Periodeafgrænsningsposter .....		22.286	14.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.704.490</b>	<b>4.387.333</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.786.851</b>	<b>9.683.310</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.504.647</b>	<b>9.952.960</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	80.000	0	189.650	0	269.650
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	3.248.436	283.484	0	3.531.920
Egenkapital, ultimo .....	80.000	3.248.436	473.134	0	3.801.570

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	51.964	0
Ændring af udskudt skat	916.226	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>968.190</b>	<b>0</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Købsværdi kr.	Opskrivning kr.	Ultimo værdi kr.
Nordre Frihavnsvej	760.849	139.151	900.000
Løven	1.244.674	755.326	2.000.000
Vesterbrogade	863.273	336.727	1.200.000
Vædderen	1.196.203	603.797	1.800.000
Ourøgade	1.394.176	605.824	2.000.000
Caprivej	1.171.661	528.339	1.700.000
Strandboulevarden	1.047.415	552.585	1.600.000
Frydensbergvej	2.257.087	642.913	2.900.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>9.935.338</b>	<b>4.164.662</b>	<b>14.100.000</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	25.000
Tilgang	50.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.000</b>
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat jf. note	-23.249
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-23.249</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.751</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
FGZ ejendomme ApS, Egedal	50%	37.262	12.262
Multimøbler ApS, Egedal	100%	14.489	-35.511

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Realkreditlån	6.091.271	225.000	5.866.271	4.966.271
Deposita	216.000	0	0	216.090
	<b>6.307.361</b>	<b>225.000</b>	<b>5.866.271</b>	<b>5.182.361</b>

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Bruttofortjeneste:

Direktionen har af konkurrencemæssige årsager fundet det hensigtsmæssigt, ikke at oplyse omsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

### Aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejningsvirksomhed.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 6.091.271, er der lyst pant på samlet kr. 6.579.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 14.100.000.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejet datterselskab og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.