

GZ EJENDOMME ApS

Egevej 9
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

20/03/2019

Dennis Ganick
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GZ EJENDOMME ApS

Egevej 9

3650 Ølstykke

Telefonnummer: 28264645

e-mailadresse: dennis@ganick.dk

CVR-nr: 34702624

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

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.

Ølstykke, den 20/03/2019

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

Eva Zachariassen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i GZ Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for GZ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 20/03/2019

Jesper Bentzen , mne29388

Godkendt Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Selskabets aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2018 på 476.891 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 2018 13.385.660 kr. og egenkapitalen udgjorde 5.358.901 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

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 13.500 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		798.388	1.016.494
Andre driftsomkostninger		-24.666	-81.460
Resultat af ordinær primær drift		773.722	935.034
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		133.377	384.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-144.755	353.404
Øvrige finansielle omkostninger		-177.246	-251.057
Ordinært resultat før skat		585.098	1.422.275
Skat af årets resultat	1	-108.207	-238.435
Årets resultat		476.891	1.183.840
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		133.377	422.156
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		399.432	84.108
Overført resultat		-55.918	574.176
I alt		476.891	1.183.840

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		12.800.000	12.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	12.800.000	12.800.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		570.022	436.645
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	570.022	436.645
Anlægsaktiver i alt		13.370.022	13.236.645
Andre tilgodehavender		15.638	24.701
Tilgodehavender i alt		15.638	24.701
Likvide beholdninger		0	108.669
Omsætningsaktiver i alt		15.638	133.370
Aktiver i alt		13.385.660	13.370.015

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Andre reserver		4.287.509	3.754.700
Overført resultat		991.392	1.047.310
Forslag til udbytte		0	103.400
Egenkapital i alt		5.358.901	4.985.410
Hensættelse til udskudt skat		868.716	879.991
Hensatte forpligtelser i alt		868.716	879.991
Gæld til realkreditinstitutter		4.963.577	5.655.455
Deposita		196.290	196.290
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.159.867	5.851.745
Gæld til realkreditinstitutter		220.000	240.000
Gæld til banker		41.958	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.920	21.350
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.479	9.479
Skyldig selskabsskat		113.482	264.670
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.708	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.568.629	1.117.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.998.176	1.652.869
Gældsforpligtelser i alt		7.158.043	7.504.614
Passiver i alt		13.385.660	13.370.015

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	3.754.700	1.047.310	103.400	4.985.410
Betalt udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	532.809	-55.918	0	476.891
Egenkapital, ultimo	80.000	4.287.509	991.392	0	5.358.901

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	119.482	274.670
Ændring af udskudt skat	-11.275	-36.235
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>108.207</u>	<u>238.435</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Købsværdi kr.	Opskrivning kr.	Ultimo værdi kr.
Nordre Frihavsgade	760.849	339.151	1.100.000
Løven	1.244.674	855.326	2.100.000
Vesterbrogade	863.273	336.727	1.200.000
Vædderen	1.196.203	803.797	2.000.000
Caprivej	1.182.453	717.547	1.900.000
Strandboulevarden	1.047.415	552.585	1.600.000
Frydensbergvej	2.737.646	162.354	2.900.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.032.513</u>	<u>3.767.487</u>	<u>12.800.000</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	50.000
Nettoopskrivninger primo	386.645
Nedskrivning vedr. årets afgang	0
Andel i årets resultat jf. note	133.377
Nettoopskrivninger ultimo	520.022
Regnskabsmæssig værdi ultimo	570.022

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Multi Møbler ApS, Egedal	100%	570.022	133.377

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	5.183.577	220.000	4.963.577	3.983.577
Deposita	196.290	-	-	196.290
	5.379.867	220.000	4.963.577	4.179.867

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 5.183.577, er der lyst pant på samlet kr. 5.698.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 12.800.000.

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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0