

# **GZ EJENDOMME ApS**

Egevej 9  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**08/03/2018**

---

**Dennis Gannick**  
**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017 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 08/03/2018

## 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 den daglige ledelse i GZ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GZ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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, 08/03/2018

Jesper Bentzen , mne29388

Registreret 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 2017 på 1.183.840 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 2017 13.391.202 kr. og egenkapitalen udgjorde 5.006.597 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 13.200 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.016.494</b>	<b>484.810</b>
Andre driftsomkostninger .....		-81.460	-40.341
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>935.034</b>	<b>444.469</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		384.894	-23.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		353.404	4.164.662
Andre finansielle indtægter .....		0	130.255
Øvrige finansielle omkostninger .....		-251.057	-216.027
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.422.275</b>	<b>4.500.110</b>
Skat af årets resultat .....	1	-238.435	-968.190
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.183.840</b>	<b>3.531.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		506.264	3.248.436
Overført resultat .....		574.176	283.484
<b>I alt .....</b>		<b>1.183.840</b>	<b>3.531.920</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		12.800.000	14.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>12.800.000</b>	<b>14.100.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		436.645	51.751
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>436.645</b>	<b>51.751</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.236.645</b>	<b>14.151.751</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	314.633
Andre tilgodehavender .....		24.701	38.251
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>24.701</b>	<b>352.884</b>
Likvide beholdninger .....		108.669	12
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>133.370</b>	<b>352.896</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.370.015</b>	<b>14.504.647</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Andre reserver .....		3.754.700	3.248.436
Overført resultat .....		1.047.310	473.134
Forslag til udbytte .....		103.400	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.985.410</b>	<b>3.801.570</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		879.991	916.226
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>879.991</b>	<b>916.226</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.655.455	5.866.271
Deposita .....		196.290	216.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.851.745</b>	<b>6.082.361</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		240.000	225.000
Gæld til banker .....		0	668.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		21.350	69.976
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.479	0
Skyldig selskabsskat .....		264.670	44.964
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.117.370	2.673.848
Periodeafgrænsningsposter .....		0	22.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.652.869</b>	<b>3.704.490</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.504.614</b>	<b>9.786.851</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.370.015</b>	<b>14.504.647</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	3.248.436	473.134	0	3.801.570
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	506.264	574.176	103.400	1.183.840
Egenkapital, ultimo .....	80.000	3.754.700	1.047.310	103.400	4.985.410

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	274.670	51.964
Ændring af udskudt skat	-36.235	916.226
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>238.435</b>	<b>968.190</b>

## 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	2.257.087	642.913	2.900.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>8.551.954</b>	<b>4.248.046</b>	<b>12.800.000</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	75.000
Tilgang	0
Afgang	25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.000</b>
Nettoopskrivninger primo	-23.249
Nedskrivning vedr. årets afgang	-12.262
Andel i årets resultat jf. note	422.156
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>386.645</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>436.645</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Multi Møbler ApS, Egedal	100%	436.645	422.156

### 4. 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.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 5.895.456, 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.