

# **GZ EJENDOMME ApS**

Frydensbergvej 21  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**29/09/2020**

**Dennis Ganick**  
**Dirigent**

**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

Frydensbergvej 21

3660 Stenløse

e-mailadresse: dennis@ganick.dk

CVR-nr: 34702624

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

JOOST &amp; PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for GZ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stenløse, den 29/09/2020

## **Direktion**

Dennis Gottlieb Ganick

# 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 2019 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, 29/09/2020

Jesper Nørrelund 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 2019 på 838.872 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 13.809.376 kr. og egenkapitalen udgjorde 6.197.773 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 13.800 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>766.056</b>	<b>798.388</b>
Andre driftsomkostninger .....		-25.974	-24.666
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>740.082</b>	<b>773.722</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser .....		406.857	133.377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-144.755
Øvrige finansielle omkostninger .....		-169.620	-177.246
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>977.319</b>	<b>585.098</b>
Skat af årets resultat .....	1	-138.447	-108.207
<b>Årets resultat .....</b>		<b>838.872</b>	<b>476.891</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-183.144	133.377
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	399.432
Overført resultat .....		1.022.016	-55.918
<b>I alt .....</b>		<b>838.872</b>	<b>476.891</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		12.800.000	12.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>12.800.000</b>	<b>12.800.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	570.022
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		386.878	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>386.878</b>	<b>570.022</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.186.878</b>	<b>13.370.022</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		6.128	15.638
Andre tilgodehavender .....		590.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>596.128</b>	<b>15.638</b>
Likvide beholdninger .....		26.370	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>622.498</b>	<b>15.638</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.809.376</b>	<b>13.385.660</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Andre reserver .....		4.104.365	4.287.509
Overført resultat .....		2.013.408	991.392
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.197.773</b>	<b>5.358.901</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		889.287	868.716
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>889.287</b>	<b>868.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.746.719	4.963.577
Deposita .....		196.290	196.290
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.943.009</b>	<b>5.159.867</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		245.000	220.000
Gæld til banker .....		0	41.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.033.638	29.920
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	9.479
Skyldig selskabsskat .....		45.876	113.482
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		69.323	14.708
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		385.470	1.568.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.779.307</b>	<b>1.998.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.722.316</b>	<b>7.158.043</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.809.376</b>	<b>13.385.660</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</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	4.287.509	991.392	0	5.358.901
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	-183.144	1.022.016	0	838.872
Egenkapital, ultimo .....	80.000	4.104.365	2.013.408	0	6.197.773

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	117.876	119.482
Ændring af udskudt skat	20.571	-11.275
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>138.447</u>	<u>108.207</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
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>9.032.513</u></b>	<b><u>3.767.487</u></b>	<b><u>12.800.000</u></b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i Ass. virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	50.000
Tilgang	0
Afgang	-25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.000</b>
Nettoopskrivninger primo	520.022
Nedskrivning vedr. årets afgang	-545.022
Andel i årets resultat jf. note	361.878
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>336.878</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>361.878</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Multi Møbler ApS, Egedal	50%	386.878	361.878

### 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	4.902.843	245.000	4.657.843	3.677.843
Deposita	196.290	-	-	196.290
	<b>5.099.133</b>	<b>245.000</b>	<b>4.657.843</b>	<b>3.874.133</b>

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån og banklån andragende 4.902.843 er der lyst pant på samlet kr. 5.805.000 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**

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0