

---

# ***GF Ejendomme Holstebro ApS***

Tangsvej 18, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 36 02 29 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/4 2018

Gunnar Fejsø  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for GF Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. april 2018

## Direktion

Gunnar Fejsø

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i GF Ejendomme Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GF Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Holstebro, den 24. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	GF Ejendomme Holstebro ApS Tangsvej 18 7500 Holstebro  CVR-nr.: 36 02 29 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Direktion</b>	Gunnar Fejsø
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Den Røde Plads 2 7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>473.206</b>	<b>358.427</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-112.619	-131.637
Andre driftsomkostninger		0	-279.015
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>360.587</b>	<b>-52.225</b>
Finansielle indtægter	3	766	0
Finansielle omkostninger	4	-83.708	-124.714
<b>Resultat før skat</b>		<b>277.645</b>	<b>-176.939</b>
Skat af årets resultat	5	-55.731	39.060
<b>Årets resultat</b>		<b>221.914</b>	<b>-137.879</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		221.914	-137.879
		<b>221.914</b>	<b>-137.879</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.612.795	4.924.830
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	7.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.612.795</b>	<b>4.931.830</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.612.795</b>	<b>4.931.830</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.796	69.796
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		158.269	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>228.065</b>	<b>69.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>523.955</b>	<b>690.446</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>752.020</b>	<b>760.242</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.364.815</b>	<b>5.692.072</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	1.524.818
Overført resultat		1.643.581	-103.151
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1.693.581</b>	<b>1.471.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		116.000	152.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>116.000</b>	<b>152.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		741.284	2.317.604
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>741.284</b>	<b>2.317.604</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	34.966	132.149
Kreditinstitutter		0	369.081
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.792	201.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		623.329	796.164
Selskabsskat		0	16.940
Anden gæld		116.863	234.615
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>813.950</b>	<b>1.750.801</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.555.234</b>	<b>4.068.405</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.364.815</b>	<b>5.692.072</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, drive og udleje fast ejendom.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	112.619	131.637
	<u><b>112.619</b></u>	<u><b>131.637</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	766	0
	<u><b>766</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	83.708	124.714
	<u><b>83.708</b></u>	<u><b>124.714</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	91.731	16.940
Årets udskudte skat	-36.000	-56.000
	<u><b>55.731</b></u>	<u><b>-39.060</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.231.863	420.205
Afgang i årets løb	-2.852.816	0
Kostpris 31. december	<u>3.379.047</u>	<u>420.205</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.307.033	413.205
Årets afskrivninger	105.619	7.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-646.400	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>766.252</u>	<u>420.205</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.612.795</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.524.818	-103.151	1.471.667
Årets resultat	0	0	221.914	221.914
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.524.818	1.524.818	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.643.581</u></b>	<b><u>1.693.581</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	602.200	1.818.434
Mellem 1 og 5 år	139.084	499.170
Langfristet del	741.284	2.317.604
Inden for 1 år	34.966	132.149
	<b>776.250</b>	<b>2.449.753</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.329.061	4.924.830
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.075, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.329.061	4.924.830
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gunnars Glas Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Ejendomme Holstebro ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (scrapværdi 50 %)	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.