

**GBH Ejendomsinvest ApS**

Havnepladsen 6

4300 Holbæk

CVR-nummer 36506245

**Årsrapport**

2. februar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/2 2016

---

Gert Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

GBH Ejendomsinvest ApS  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Hjemstedskommune:	Holbæk
CVR-nummer:	36506245
Regnskabsperiode:	2. februar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Henrik Brusgaard

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2. februar 2015 - 31. december 2015 for GBH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. februar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 22. januar 2016

**Direktionen:**

Henrik Brusgaard



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Produktionsanlæg og maskiner	5 år
------------------------------	------

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 9%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Som konsekvens af, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2015 DKK
	<b>Perioden 2. februar - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>98.572</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	218.996
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>317.567</b>
	Finansielle indtægter	1.879
	Finansielle omkostninger	-35.063
	<b>Resultat før skat</b>	<b>284.383</b>
1	Skat af årets resultat	-62.100
	<b>Årets resultat</b>	<b>222.283</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Foreslået udbytte	75.000
	Overført resultat	147.283
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>222.283</b>



		2015
Note	Balance	DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
2	Investeringsejendomme	2.000.000
	Produktionsanlæg og maskiner	53.215
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.053.215</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.053.215</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.166
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.968
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>48.134</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>48.134</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.101.349</b>

Note	Balance	2015 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	51.000
	Overført resultat	147.283
	Foreslået udbytte	75.000
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>273.283</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	72.376
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>72.376</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.432.369
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.432.369</b>
	Kreditinstitutter	193.453
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.540
6	Selskabsskat	1.768
	Anden gæld	29.160
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>323.321</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.828.066</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.101.349</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling	
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

## Noter

DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-10.276
Regulering af udskudt skat	72.376
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>62.100</b>

**2 Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb	1.781.004
Kostpris 31. december	1.781.004
Årets dagsværdiregulering	218.996
Dagsværdireguleringer 31. december	218.996
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>2.000.000</b>

**3 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	51	0	0	51
Årets resultat	0	147	75	222
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51</b>	<b>147</b>	<b>75</b>	<b>273</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Hensættelser til udskudt skat**

Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	72.376
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>72.376</b>

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.285.138
--	-----------

2015

**Noter**

DKK

**6 Selskabsskat**

Skat af årets resultat	<u>1.768</u>
Skyldig skat indeværende år	<u>1.768</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b><u>1.768</u></b>

**7 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet GBH Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. Selskabet er udtrådt af sambeskatningskredsen pr. 8. december 2015.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.432, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 433, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.000. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 433 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.