

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

**G.V.L. Gruppen A/S**  
Højsgårds Allé 14  
2900 Hellerup

CVR nr. 37532711

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

**Dirigent**  
Allan Pagh Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for G.V.L. Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2018

### **Direktion**

Allan Pagh Hansen

### **Bestyrelse**

Erik Olsen

Allan Pagh Hansen

Poul Clemmensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i G.V.L. Gruppen A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for G.V.L. Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 28. maj 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for G.V.L. Gruppen A/S for regnskabsåret 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om 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 regskabspost nedenfor.

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

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	570.657	565.033
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.174.281	2.725.222
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-11	-297.839
Andre finansielle indtægter	0	295.500
Øvrige finansielle omkostninger	-359.484	-37
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>6.385.443</b>	<b>3.287.879</b>
Skat af årets resultat	-43.527	-189.309
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6.341.916</b>	<b>3.098.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.325.775	2.427.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.098.570
Overført resultat	16.141	-2.427.383
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.341.916</b>	<b>3.098.570</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.786.694	43.626.364
Kapitalandele i associerede virksomheder	49.989	1.957.870
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.836.683</b>	<b>45.584.234</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>56.836.683</b>	<b>55.584.234</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.171.180	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	637.500	500.000
Andre tilgodehavender	566.068	5.393.454
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.374.748</b>	<b>5.893.454</b>
Likvide beholdninger	403.392	9.038
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>403.392</b>	<b>9.038</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.778.140</b>	<b>5.902.492</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>60.614.823</b>	<b>61.486.726</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.886.451	37.560.676
Overført resultat	8.986.432	8.970.291
Udbytte for regnskabsåret	0	3.098.569
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>53.412.883</b>	<b>50.169.536</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.588.269	1.570.478
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.588.269</b>	<b>1.570.478</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.539.724	9.555.414
Selskabsskat	28.668	171.089
Anden gæld	45.279	20.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.613.671</b>	<b>9.746.712</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>5.613.671</b>	<b>9.746.712</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>60.614.823</b>	<b>61.486.726</b>
<b>3. Væsentlige aktiviteter</b>		

## Noter

### 1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent 5,7 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -806 og TDKK 960.

	2017	2016
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	540.000	540.000
<b>Ultimo</b>	<b>540.000</b>	<b>540.000</b>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Primo	37.560.676	38.147.244
Årets resultatandel	6.325.775	2.427.383
Foreslået udbytte	0	-3.013.951
<b>Ultimo</b>	<b>43.886.451</b>	<b>37.560.676</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	8.970.291	8.383.723
Overført fra resultatdisponering	16.141	-2.427.383
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	3.013.951
<b>Ultimo</b>	<b>8.986.432</b>	<b>8.970.291</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	3.098.570	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.098.569
Udbetalt udbytte	-3.098.570	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.098.569</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>53.412.883</b>	<b>50.169.536</b>

### 3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i primært at drive holdingselskab og have aktiviteter i tilknytning hertil.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Pagh Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-870149493529  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 12:45:55  
Underskrevet med NemID

## Allan Pagh Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-870149493529  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 12:45:55  
Underskrevet med NemID

## Allan Pagh Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-870149493529  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 12:45:55  
Underskrevet med NemID

## Erik Olsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-708212690847  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 19:16:46  
Underskrevet med NemID

## Poul Clemmensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-541751070832  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 10:35:56  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 21:46:26  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 759e6872pNpt11032577