GC-Holding ApS

Ribelandevej 84, Sølsted, 6270 Tønder

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 38 67 95 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2018

Carsten Mærsk
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for GC-Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Sølsted, den 30. maj 2018

Direktion

Gert Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i GC-Holding ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GC-Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Konklusion
Baseret på den udførte udvidede gennemgang 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.

Sønderborg, den 30. maj 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor
mne18489

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor
mne30192

Selskabsoplysninger

Selskabet	GC-Holding ApS Ribelandevej 84, Sølsted 6270 Tønder CVR-nr.: 38 67 95 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
Direktion	Gert Christiansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Sparekassen Bredebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		**1.280.789**	**620.776**
Personaleomkostninger	2	-366.000	-364.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-269.843	-348.774
Andre driftsomkostninger		-3.125	0
Resultat før finansielle poster		**641.821**	**-91.998**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.805.576	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	171.615
Finansielle indtægter	6	598.867	149.112
Finansielle omkostninger		-99.529	-56.275
Resultat før skat		**2.946.735**	**172.454**
Skat af årets resultat	7	-233.419	39.358
Årets resultat		**2.713.316**	**211.812**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.805.576	-378.061
Overført resultat	907.740	589.873
	2.713.316	**211.812**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		17.848.764	18.489.235
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		388.098	475.883
Materielle anlægsaktiver	8	**18.236.862**	**18.965.118**
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	31.259.570	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	4.942.241
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.636.267	4.185.687
Finansielle anlægsaktiver		**35.895.837**	**9.127.928**
Anlægsaktiver		**54.132.699**	**28.093.046**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.750	9.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.278.746	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	631.189
Andre tilgodehavender		605.174	2.300.700
Selskabsskat		0	278.365
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		83.731	0
Tilgodehavender		**6.983.401**	**3.220.124**
Likvide beholdninger		**2.568.017**	**5.361.987**
Omsætningsaktiver		**9.551.418**	**8.582.111**
Aktiver		**63.684.117**	**36.675.157**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		85.736	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.826.658	22.241
Overført resultat		58.934.559	33.733.555
Egenkapital	11	**60.846.953**	**33.805.796**
Hensættelse til udskudt skat		141.921	162.247
Hensatte forpligtelser		**141.921**	**162.247**
Gæld til realkreditinstitutter		1.743.397	1.986.530
Langfristede gældsforpligtelser	12	**1.743.397**	**1.986.530**
Gæld til realkreditinstitutter	12	246.585	244.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.726	31.218
Selskabsskat		211.414	0
Anden gæld		479.121	445.281
Kortfristede gældsforpligtelser		**951.846**	**720.584**
Gældsforpligtelser		**2.695.243**	**2.707.114**
Passiver		**63.684.117**	**36.675.157**
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomsadministration ved opkøb af ejendomme til videreudlejning samt leasingvirksomhed, ligesom selskabet besidder udbyttegivende kapitalandele.

Endvidere omfatter aktiviteten investering i værdipapirer.

	2017	2016
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	366.000	364.000
	366.000	**364.000**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	269.843	348.774
	269.843	**348.774**
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	2.479.580	0
Afskrivning af goodwill	-674.004	0
	1.805.576	**0**
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	171.615
	0	**171.615**

Noter til årsregnskabet

		2017	2016
		DKK	DKK
6	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	127.527	0
	Renteindtægter associerede virksomheder	0	21.189
	Andre finansielle indtægter	471.340	127.923
		598.867	**149.112**
7	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	253.745	0
	Årets udskudte skat	-20.326	-39.358
		233.419	**-39.358**

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	18.629.559	684.333	19.313.892
Tilgang i årets løb	0	41.587	41.587
Afgang i årets løb	-500.000	0	-500.000
Kostpris 31. december	18.129.559	725.920	18.855.479
Ned- og afskrivninger 1. januar	140.324	208.450	348.774
Årets afskrivninger	140.471	129.372	269.843
Ned- og afskrivninger 31. december	280.795	337.822	618.617
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**17.848.764**	**388.098**	**18.236.862**

Noter til årsregnskabet

		2017	2016
		DKK	DKK
9	**Kapitalandele i dattervirksomheder**		
	Kostpris 1. januar	0	0
	Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	4.743.912	0
	Tilgang i årets løb	19.769.000	0
	Overførsler i årets løb	4.920.000	0
	Kostpris 31. december	29.432.912	0
	Værdireguleringer 1. januar	0	0
	Valutakursregulering	-1.159	0
	Årets resultat	2.479.580	0
	Afskrivning på goodwill	-674.004	0
	Overførsler i årets løb	22.241	0
	Værdireguleringer 31. december	1.826.658	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**31.259.570**	**0**
	Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	2.696.015	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sølsted Ejendoms-selskab af 1999 A/S	Sølsted	1.000.000	100%	1.806.060	143.805
Ejnar Christianen Bygninger A/S	Sølsted	500.000	100%	8.395.854	173.627
Ejnar Christiansen Sølsted A/S	Sølsted	500.000	100%	18.361.641	2.402.819

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.920.000	4.920.000
Overførsler i årets løb	-4.920.000	0
Kostpris 31. december	0	4.920.000
Værdireguleringer 1. januar	22.241	0
Årets resultat	0	171.615
Modtagne udbytter	0	-150.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	626
Overførsler i årets løb	-22.241	0
Værdireguleringer 31. december	0	22.241
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**4.942.241**

11 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	22.241	33.733.555	33.805.796
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings-metoden	6.698	4.553.302	0	0	4.560.000
Korrigeret egenkapital 1. januar	56.698	4.553.302	22.241	33.733.555	38.365.796
Kontant kapitalforhøjelse	29.038	19.739.962	0	0	19.769.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.159	0	-1.159
Årets resultat	0	0	1.805.576	907.740	2.713.316
Overført fra overkurs ved emission	0	-24.293.264	0	24.293.264	0
Egenkapital 31. december	**85.736**	**0**	**1.826.658**	**58.934.559**	**60.846.953**

Noter til årsregnskabet

12 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	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	731.544	984.935
Mellem 1 og 5 år	1.011.853	1.001.595
Langfristet del	1.743.397	1.986.530
Inden for 1 år	246.585	244.085
	1.989.982	**2.230.615**

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.282.296	3.439.415

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Overfor anden virksomheds bankforbindelse er der stillet kaution	4.000.000	4.000.000

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GC-Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder leje- og leasingindtægter og indgår i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede leje- og leasingaftaler.

Omkostningsrefusion fra lejere indregnes under lejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger ved drift af ejendomme og omfatter energiforbrug, skatter og forsikringer samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Øvrige bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen 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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier samt unoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 renteomkostning over låneperioden.

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