
GC-Holding ApS

Ribelandevej 84, Sølsted, 6270 Tønder

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 67 95 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/05 2019

Carsten Mærsk
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sølsted, den 27. maj 2019

Direktion

Gert Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GC-Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for GC-Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 27. maj 2019

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: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Tønder

Direktion

Gert Christiansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sparekassen Bredebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		926.741	1.280.789
Personaleomkostninger	2	-362.000	-366.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-149.397	-269.843
Andre driftsomkostninger		0	-3.125
Resultat før finansielle poster		415.344	641.821
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	3.828.103	1.805.576
Finansielle indtægter	5	297.482	598.867
Finansielle omkostninger		-311.623	-99.529
Resultat før skat		4.229.306	2.946.735
Skat af årets resultat	6	-132.218	-233.419
Årets resultat		4.097.088	2.713.316

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	466.462	1.805.576
Overført resultat	3.630.626	907.740
	4.097.088	2.713.316

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		18.986.818	17.848.764
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.892	388.098
Materielle anlægsaktiver	7	19.043.710	18.236.862
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	31.725.897	31.259.570
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.572.277	4.636.267
Finansielle anlægsaktiver		36.298.174	35.895.837
Anlægsaktiver		55.341.884	54.132.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.453.040	6.278.746
Andre tilgodehavender		17.777	605.174
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	83.731
Tilgodehavender		7.470.817	6.983.401
Likvide beholdninger		4.773.073	2.568.017
Omsætningsaktiver		12.243.890	9.551.418
Aktiver		67.585.774	63.684.117

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		85.736	85.736
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.292.985	1.826.658
Overført resultat		62.565.185	58.934.559
Egenkapital	9	64.943.906	60.846.953
Hensættelse til udskudt skat		164.810	141.921
Hensatte forpligtelser		164.810	141.921
Gæld til realkreditinstitutter		1.495.102	1.743.397
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.495.102	1.743.397
Gæld til realkreditinstitutter	10	249.107	246.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.926	14.726
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.098	0
Selskabsskat		95.267	211.414
Anden gæld		522.558	479.121
Kortfristede gældsforpligtelser		981.956	951.846
Gældsforpligtelser		2.477.058	2.695.243
Passiver		67.585.774	63.684.117
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

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.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>362.000</u>	<u>366.000</u>
	<u>362.000</u>	<u>366.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>149.397</u>	<u>269.843</u>
	<u>149.397</u>	<u>269.843</u>
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	4.502.107	2.479.580
Afskrivning af goodwill	<u>-674.004</u>	<u>-674.004</u>
	<u>3.828.103</u>	<u>1.805.576</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK	
5 Finansielle indtægter			
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	216.604	127.527	
Andre finansielle indtægter	80.878	471.340	
	297.482	598.867	
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	109.329	253.745	
Årets udskudte skat	22.889	-20.326	
	132.218	233.419	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	18.129.559	725.920	18.855.479
Tilgang i årets løb	1.278.525	16.519	1.295.044
Afgang i årets løb	0	-667.333	-667.333
Kostpris 31. december	19.408.084	75.106	19.483.190
Ned- og afskrivninger 1. januar	280.795	337.822	618.617
Årets afskrivninger	140.471	8.926	149.397
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-328.534	-328.534
Ned- og afskrivninger 31. december	421.266	18.214	439.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.986.818	56.892	19.043.710

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	29.432.912	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	4.743.912
Tilgang i årets løb	0	19.769.000
Overførsler i årets løb	0	4.920.000
Kostpris 31. december	<u>29.432.912</u>	<u>29.432.912</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.826.658	0
Valutakursregulering	-135	-1.159
Årets resultat	4.502.107	2.479.580
Udbytte til moderselskabet	-3.361.641	0
Afskrivning på goodwill	-674.004	-674.004
Overførsler i årets løb	0	22.241
Værdireguleringer 31. december	<u>2.292.985</u>	<u>1.826.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.725.897</u>	<u>31.259.570</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>2.022.011</u>	<u>2.696.015</u>

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%	1.966.745	160.685
Ejnar Christianen Bygninger A/S	Sølsted	500.000	100%	8.575.080	179.227
Ejnar Christiansen Sølsted A/S	Sølsted	500.000	100%	19.162.059	4.162.195

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	85.736	1.826.658	58.934.559	60.846.953
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-135	0	-135
Årets resultat	0	466.462	3.630.626	4.097.088
Egenkapital 31. december	85.736	2.292.985	62.565.185	64.943.906

10 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	491.232	731.544
Mellem 1 og 5 år	1.003.870	1.011.853
Langfristet del	1.495.102	1.743.397
Inden for 1 år	249.107	246.585
	1.744.209	1.989.982

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.256.446	3.282.296
---	-----------	-----------

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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GC-Holding ApS for 2018 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 2018 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

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

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

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 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

12 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.

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