
GLR Invest ApS

Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 53 45 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
25/5 2020

Finn Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for GLR Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. maj 2020

Direktion

Dan Jordy Hansen
direktør

Bestyrelse

Kelvin Valeur Thelin
formand

Klaus Elkjær Rasmussen

Steen Marslew

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GLR Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GLR Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 25. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor
mne10677

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor
mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet

GLR Invest ApS
Gl Ringstedvej 61
4300 Holbæk

CVR-nr.: 39 53 45 09
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Kelvin Valeur Thelin, formand
Klaus Elkjær Rasmussen
Steen Marslew

Direktion

Dan Jordy Hansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for GLR Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og dermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 515.619, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.134.157.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.121.809	502.685
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.397.979
Bruttofortjeneste		1.121.809	1.900.664
Finansielle omkostninger	1	-432.639	-273.794
Resultat før skat		689.170	1.626.870
Skat af årets resultat	2	-173.551	-358.331
Årets resultat		515.619	1.268.539

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		515.619	1.268.539
		515.619	1.268.539

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		19.020.000	18.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	19.020.000	18.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		421.304	321.304
Finansielle anlægsaktiver		421.304	321.304
Anlægsaktiver		19.441.304	18.821.304
Andre tilgodehavender		95.113	0
Tilgodehavender		95.113	0
Omsætningsaktiver		95.113	0
Aktiver		19.536.417	18.821.304

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		350.000	350.000
Overført resultat		1.784.157	1.268.539
Egenkapital		2.134.157	1.618.539
Hensættelse til udskudt skat		349.370	312.197
Hensatte forpligtelser		349.370	312.197
Gæld til realkreditinstitutter		9.654.098	9.921.780
Kreditinstitutter		2.813.483	3.151.122
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.467.581	13.072.902
Gæld til realkreditinstitutter	4	267.185	266.700
Kreditinstitutter	4	2.717.278	2.097.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder		945.000	0
Selskabsskat		79.969	47.426
Anden gæld		560.877	1.390.834
Kortfristede gældsforpligtelser		4.585.309	3.817.666
Gældsforpligtelser		17.052.890	16.890.568
Passiver		19.536.417	18.821.304
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	350.000	1.268.538	1.618.538
Årets resultat	0	515.619	515.619
Egenkapital 31. december	350.000	1.784.157	2.134.157

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	45.000	0
Andre finansielle omkostninger	387.639	273.794
	432.639	273.794
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	136.378	46.134
Årets udskudte skat	37.173	312.197
	173.551	358.331
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		17.102.021
Tilgang i årets løb		520.000
Kostpris 31. december		17.622.021
Værdireguleringer 1. januar		1.397.979
Værdireguleringer 31. december		1.397.979
Regnskabsmæssig værdi 31. december		19.020.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af afkastbaseret model, den nuværende udlejning som forventes uændret samt en forrentning på 6,0%. Ledelsen vurderer forudsætningerne er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>8.105.264</u>	<u>8.883.000</u>
	<u>8.105.264</u>	<u>8.883.000</u>
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.300, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>19.020.000</u>	<u>18.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GLR Invest ApS for 2019 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 2019 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 nominel værdi.