

GP Ejendomme Hadsten ApS

Ågade 99, 1., 8370 Hadsten

CVR-nr. 39 72 50 02

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

Gregers Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for GP Ejendomme Hadsten ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 29. maj 2019

Direktion

Gregers Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i GP Ejendomme Hadsten ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GP Ejendomme Hadsten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, den 29. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	GP Ejendomme Hadsten ApS Ågade 99, 1. 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 39 72 50 02
	Stiftet: 30. juni 2018
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Gregers Petersen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	GP Hadsten Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.159.225
2 Personaleomkostninger	-375.854
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.718
Driftsresultat	777.653
Andre finansielle indtægter	60.246
Øvrige finansielle omkostninger	-583.937
Resultat før skat	253.962
Skat af årets resultat	-56.548
Årets resultat	197.414
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	197.414
Disponeret i alt	197.414

Balance 31. december

Aktiver	2018
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.765
3 Investeringsjendomme	<u>30.950.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.954.765</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.954.765</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	136.446
Andre tilgodehavender	<u>113.729</u>
Tilgodehavender i alt	<u>267.675</u>
Likvide beholdninger	<u>1.946.577</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.214.252</u>
Aktiver i alt	<u>33.169.017</u>

Balance 31. december

Passiver	2018
Note	<u>2018</u>
Egenkapital	
4 Virksomhedskapital	50.000
5 Overført resultat	7.518.359
Egenkapital i alt	<u>7.568.359</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	1.512.297
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.512.297</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	19.080.509
Deposita	603.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.683.586</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	609.000
Gæld til pengeinstitutter	1.310.207
Modtagne forudbetalinger fra kunder	101.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	250.253
Selskabsskat	70.251
Anden gæld	2.063.381
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.404.775</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.088.361</u>
Passiver i alt	<u>33.169.017</u>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7 Eventualposter	

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	340.875
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>34.979</u>
	<u>375.854</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2018	30.000.000
Tilgang i årets løb	<u>950.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>30.950.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>30.950.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet for 2018 udgør gennemsnitligt 5,8 % (5,25 - 6,75 %)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
5,3	33.858	30.950	2.908
5,8	30.950	30.950	0
6,3	28.502	30.950	-2.448

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000
	50.000

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	7.320.945
Årets overførte overskud eller underskud	197.414
	7.518.359

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.690 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 30.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.605 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejeforpligtelse på 3 måneder svarende til 10 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GP Hadsten Holding ApS, CVR-nr. 39 77 22 80 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GP Ejendomme Hadsten ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsakti-vet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GP Ejendomme Hadsten ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme beskatningskreds.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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