



Søndergade 34  
8370 Hadsten  
Telefon 86 98 34 33  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
hadsten@kvistjensen.dk

# GP Ejendomme Hadsten ApS

Ågade 99, 1., 8370 Hadsten

CVR-nr. 39 72 50 02

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2020.



Gregers Petersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for GP Ejendomme Hadsten ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

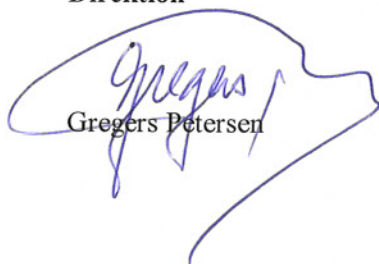
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 12. maj 2020

**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 2019 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.

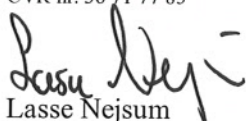
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 12. maj 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85



Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	GP Ejendomme Hadsten ApS Ågade 99, 1. 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 39 72 50 02
	Stiftet: 30. juni 2018
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Gregers Petersen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	GP Hadsten Holding ApS
<b>Associeret virksomhed</b>	Ågade 20 ApS, Hadsten

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.324.440</b>	<b>1.159.225</b>
2 Personaleomkostninger	-381.863	-375.854
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-4.765	-5.718
<b>Driftsresultat</b>	<b>937.812</b>	<b>777.653</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.431	0
Andre finansielle indtægter	63.781	60.246
Øvrige finansielle omkostninger	-611.036	-583.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>417.988</b>	<b>253.962</b>
Skat af årets resultat	-92.330	-56.548
<b>Årets resultat</b>	<b>325.658</b>	<b>197.414</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	325.658	197.414
<b>Disponeret i alt</b>	<b>325.658</b>	<b>197.414</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.765
3 Investeringsejendomme	30.950.000	30.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.950.000</u>	<u>30.954.765</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.950.000</u></b>	<b><u>30.954.765</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	136.446
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.763.866	0
Andre tilgodehavender	1.000	113.729
Tilgodehavender i alt	<u>2.764.866</u>	<u>267.675</u>
Likvide beholdninger	<u>6.409</u>	<u>1.946.577</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.771.275</u></b>	<b><u>2.214.252</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.721.275</u></b>	<b><u>33.169.017</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	7.687.507	7.518.359
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.737.507</b>	<b>7.568.359</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.513.368	1.512.297
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.513.368</b>	<b>1.512.297</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	18.390.523	19.080.509
7 Deposita	615.957	603.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.006.480	19.683.586
Kortfristet del af langfristet gæld	690.000	609.000
Gæld til pengeinstitutter	1.421.005	1.310.207
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.000	101.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.011	250.253
Gæld til tilknyttede virksomheder	63.961	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.844.595	66.162
Selskabsskat	91.259	70.251
Anden gæld	133.089	1.997.219
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.463.920	4.404.775
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.470.400</b>	<b>24.088.361</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.721.275</b>	<b>33.169.017</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	2019	2018
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	343.155	340.875
Personaleomkostninger i øvrigt	38.708	34.979
	<b>381.863</b>	<b>375.854</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	30.000.000	30.000.000
Tilgang i årets løb	950.000	950.000
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>30.950.000</b>	<b>30.950.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>30.950.000</b>	<b>30.950.000</b>

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 2019 udgør gennemsnitligt 5,8% (5,25 - 6,75 %).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
	5,3	33.882	30.950	2.932
	5,8	30.950	30.950	0
	6,3	28.485	30.950	-2.465
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019			<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
			<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019			7.518.358	7.320.945
Årets overførte overskud eller underskud			325.658	197.414
Regulering ved fusion			<u>-156.509</u>	<u>0</u>
			<b><u>7.687.507</u></b>	<b><u>7.518.359</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt			19.080.523	19.689.509
Heraf forfalder inden for 1 år			<u>-690.000</u>	<u>-609.000</u>
			<b><u>18.390.523</u></b>	<b><u>19.080.509</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			<u>14.600.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>7. Deposita</b>				
Deposita i alt			615.957	603.077
Heraf forfalder inden for 1 år			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>			<b><u>615.957</u></b>	<b><u>603.077</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 8. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.081 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en husleje-forpligtelse 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.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 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.

GP Ejendomme Hadsten ApS er med virkning fra 1. januar 2019 fusioneret med datterselskabet Gregers Petersen Holding ApS. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger mv. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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 tidspunkt, 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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”.

Investeringsejendomme 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### 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 kildeskatter 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.