
GMB & Co Lysmosevænget ApS

Hårup Skovvej 6, 8600 Silkeborg

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 39 90 37 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/12 2022

Camilla Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Balance 30. juni 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for GMB & Co Lysmosevænget ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. december 2022

Direktion

René Birch
Direktør

Poul Konrad Beck
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GMB & Co Lysmosevænget ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for GMB & Co Lysmosevænget ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 23. december 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
mne40037

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Selskabet	GMB & Co Lysmosevænget ApS Hårup Skovvej 6 8600 Silkeborg CVR-nr: 39 90 37 92 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 28. september 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
Direktion	René Birch Poul Konrad Beck
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom i Silkeborg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 3.687.116, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 38.419.874.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		5.509.062	5.561.638
Finansielle indtægter		0	93.553
Finansielle omkostninger	1	-760.298	-741.352
Resultat før skat		4.748.764	4.913.839
Skat af årets resultat	2	-1.061.648	-1.081.000
Årets resultat		3.687.116	3.832.839

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.687.116	3.832.839
	3.687.116	3.832.839

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme		116.571.875	116.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	116.571.875	116.300.000
Anlægsaktiver		116.571.875	116.300.000
Andre tilgodehavender		6.426.744	6.367.796
Periodeafgrænsningsposter		59.778	12.000
Tilgodehavender		6.486.522	6.379.796
Likvide beholdninger		2.663.798	819.815
Omsætningsaktiver		9.150.320	7.199.611
Aktiver		125.722.195	123.499.611

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		38.369.874	34.682.758
Egenkapital		38.419.874	34.732.758
Hensættelse til udskudt skat		440.846	371.000
Hensatte forpligtelser		440.846	371.000
Gæld til realkreditinstitutter		78.383.991	80.004.752
Langfristede gældsforpligtelser	4	78.383.991	80.004.752
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.736.642	1.632.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.834	102.490
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.670.730	3.719.830
Selskabsskat		985.908	1.067.778
Deposita		1.847.370	1.868.850
Kortfristede gældsforpligtelser		8.477.484	8.391.101
Gældsforpligtelser		86.861.475	88.395.853
Passiver		125.722.195	123.499.611
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	34.682.758	34.732.758
Årets resultat	0	3.687.116	3.687.116
Egenkapital 30. juni	50.000	38.369.874	38.419.874

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	30.552	51.205
Andre finansielle omkostninger	729.746	690.147
	<u>760.298</u>	<u>741.352</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	985.908	1.010.000
Årets udskudte skat	69.394	71.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.346	0
	<u>1.061.648</u>	<u>1.081.000</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	115.500.000
Tilgang i årets løb	271.875
Kostpris 30. juni	<u>115.771.875</u>
Værdireguleringer 1. juli	800.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>116.571.875</u>

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 baseret på handel af den koncernen som selskabet indgår i maj 2022.

Noter til årsregnskabet

4. 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:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	69.593.325	71.731.137
Mellem 1 og 5 år	8.790.666	8.273.615
Langfristet del	78.383.991	80.004.752
Inden for 1 år	1.736.642	1.632.153
	<u>80.120.633</u>	<u>81.636.905</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev nom. 87.796 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør:	116.571.875	116.300.000
---	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GMB & Co Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med de i GMB & Co-koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GMB & Co Lysmosevænget ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Den øvrige anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Bruttofortjeneste

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbunde virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Rente- og låneomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af investeringsjendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Såfremt der er indgået aftale om salg af ejendommen eller selskabet, måles dagsværdien med udgangspunkt i denne aftale.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 nominel værdi.