

**GTI Ejendomme ApS
Ny Munkegade 44, 4. sal
8000 Aarhus C**

CVR-nummer: 37701793

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/6 2018

Gunnar Thykjær
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for GTI Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21. juni 2018

Direktion

Gunnar Thykjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i GTI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GTI Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

Ry, den 21. juni 2018

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole M. Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning samt beslægtet virksomhed hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	2.244.689	1.546.771
1 Personaleomkostninger	0	-20.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-29.992	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	2.214.697	1.526.771
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.592.600	342.500
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-539.747
DRIFTSRESULTAT	11.807.297	1.329.524
Andre finansielle omkostninger	-771.123	-1.082.257
RESULTAT FØR SKAT	11.036.174	247.267
Skat af årets resultat	-2.436.936	-57.325
ÅRETS RESULTAT	8.599.238	189.942
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	8.599.238	189.942
DISPONERET I ALT	8.599.238	189.942

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Investeringsejendomme	42.597.100	37.643.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	319.428	0
Materielle anlægsaktiver	42.916.528	37.643.000
ANLÆGSAKTIVER	42.916.528	37.643.000
Andre tilgodehavender	0	86.372
Tilgodehavender	0	86.372
Likvide beholdninger	1.010.536	10.872
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.010.536	97.244
AKTIVER	43.927.064	37.740.244

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	9.429.459	584.875
2 EGENKAPITAL	9.479.459	634.875
Hensættelse til udskudt skat	2.694.000	450.391
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	2.694.000	450.391
Prioritetsgæld.....	30.618.685	35.419.072
Deposita	498.231	565.420
3 Langfristede gældsforpligtelser	31.116.916	35.984.492
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	268.508	260.568
Kreditinstitutter.....	75.655	346.589
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.541	10.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.000	48.000
Selskabsskat.....	193.327	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	24.658	4.940
Kortfristede gældsforpligtelser	636.689	670.486
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	31.753.605	36.654.978
PASSIVER	43.927.064	37.740.244

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	20.000
	0	20.000

Antal ansatte i året 1

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	584.875	245.346	8.599.238	9.429.459
	634.875	245.346	8.599.238	9.479.459

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	35.679.639	30.887.193	268.508	27.762.528
Deposita	565.420	498.231	0	0
	36.245.059	31.385.424	268.508	27.762.528

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.619 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 42.917 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for GTI Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2017 til bedømmelse af markedsniveauet. Alle ejendommene er beliggende i Aarhus området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: 3,75%

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.