

**Gabin Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 29913080**  
**Vestervej 48, Sønderholm**  
**9240 Nibe**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Gabin Ejendomme ApS  
Vestervej 48, Sønderholm  
9240 Nibe

CVR-nr.: 29913080

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Larsen, administrerende direktør  
Stefan Schmidt

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Gabin Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderholm, den 25.05.2016

### Direktion

Peter Larsen  
administrerende direktør

Stefan Schmidt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Gabin Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gabin Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med den påløbende lejeperiode.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 57%) 15-30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.263.681</b>	<b>1.340</b>
Af- og nedskrivninger		(178.001)	(178)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.085.680</b>	<b>1.162</b>
Andre finansielle indtægter		1.355	3
Andre finansielle omkostninger		(104.848)	(117)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>982.187</b>	<b>1.048</b>
Skat af ordinært resultat	1	(228.159)	(253)
<b>Årets resultat</b>		<b>754.028</b>	<b>795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		600.000	800
Overført resultat		154.028	(5)
		<b>754.028</b>	<b>795</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.824.943	11.003
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>10.824.943</u>	<u>11.003</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.824.943</u>	<u>11.003</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.000	50
<b>Tilgodehavender</b>		<u>80.000</u>	<u>50</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>196.677</u>	<u>243</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>276.677</u>	<u>293</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>11.101.620</u></u>	<u><u>11.296</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		750.000	750
Overført overskud eller underskud		2.170.802	2.017
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.520.802</u></b>	<b><u>3.567</u></b>
Udskudt skat		1.636.563	1.598
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.636.563</u></b>	<b><u>1.598</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.532.193	4.897
Anden gæld		253.448	253
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.785.641</u></b>	<b><u>5.150</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	380.024	379
Gæld til tilknyttede virksomheder		421.925	209
Skyldig selskabsskat		189.230	213
Anden gæld		167.435	180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.158.614</u></b>	<b><u>981</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.944.255</u></b>	<b><u>6.131</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.101.620</u></b>	<b><u>11.296</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	750.000	2.016.774	800.000	3.566.774
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(800.000)	(800.000)
Årets resultat	0	154.028	600.000	754.028
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>750.000</b>	<b>2.170.802</b>	<b>600.000</b>	<b>3.520.802</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	189.230	213
Ændring af udskudt skat	38.929	44
Effekt af ændrede skattesatser	0	(4)
	<u>228.159</u>	<u>253</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.340.019
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>12.340.019</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.337.075)
Årets afskrivninger		(178.001)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(1.515.076)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>10.824.943</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2014 t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> 2015 kr.
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	379	380.024	4.532.193	3.047.392
Anden gæld	0	0	253.448	253.448
	<u>379</u>	<u>380.024</u>	<u>4.785.641</u>	<u>3.300.840</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PL Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. og nom. 1.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.825 t.kr.

### **6. Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.