

GKL84 ApS
CVR-nr. 32560741
Lystrupvej 1e
8240 Risskov

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

Dirigent

Navn: Peder Næsborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GKL84 ApS
Lystrupvej 1e
8240 Risskov

CVR-nr.: 32560741
Stiftet: 01.11.2009
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jørgen Lokdam, formand
Peder Næsborg
Carsten Fode

Direktion

Peder Næsborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for GKL84 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2016

Direktion

Peder Næsborg
direktør

Bestyrelse

Jørgen Lokdam
formand

Peder Næsborg

Carsten Fode

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GKL84 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GKL84 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje samt udvikle fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er ejet af boet efter Chris Anker – Petersen. Boet har som et led i værdiansættelsen af boets aktiver, ladet ejendommen vurdere af en valuar.

Vurderingen fører til en nedskrivning af ejendommen, der er betydelig større end ledelsen havde forventet. Vurderingen må anses for at være et korrekt øjebliksbillede og ledelsen ser ikke anden mulighed end at tage valuar vurderingen til efterretning, hvilket medfører en nedskrivning på 37,3 mio. kr.

Selskabets indtjening er fortsat presset af manglende udlejning. Der er 5 år efter renoveringen fortsat ca. 2.000 m² som ikke er udlejet. Det vil derfor have lange udsigter at indtjene skattepligtig indkomst, der modsvarer det i sidste regnskabsår aktiverede skatteaktiv på 3,9 mio. kr., hvorfor beløbet er udgiftsført.

Årets resultat er udgør et underskud på 41 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og er periodiseret således, at de dækker periodens frem til regnskabsperiodens udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

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 fra tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 moderselskabet. 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger

50 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 proventuet 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.333.211	2.022.154
Af- og nedskrivninger	1	<u>(38.437.046)</u>	<u>(1.052.640)</u>
Driftsresultat		(36.103.835)	969.514
Andre finansielle indtægter		173.424	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.453.186)</u>	<u>(3.742.458)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(37.383.597)	(2.772.944)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(3.774.142)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(41.157.739)</u>	<u>(2.772.944)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(41.157.739)</u>	<u>(2.772.944)</u>
		<u>(41.157.739)</u>	<u>(2.772.944)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		66.000.000	104.082.674
Materielle anlægsaktiver	3	66.000.000	104.082.674
 Anlægsaktiver		 66.000.000	 104.082.674
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.217.491	2.066.207
Udskudt skat		0	3.942.034
Andre tilgodehavender		27.676	0
Periodeafgrænsningsposter		49.129	88.268
Tilgodehavender		1.294.296	6.096.509
 Omsætningsaktiver		 1.294.296	 6.096.509
 Aktiver		 67.294.296	 110.179.183

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.250.000	1.250.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.405.696</u>	<u>46.563.435</u>
Egenkapital		<u>6.655.696</u>	<u>47.813.435</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.178.682	28.580.585
Anden gæld		<u>29.553.437</u>	<u>27.912.079</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>57.732.119</u>	<u>56.492.664</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	405.002	406.933
Bankgæld		483.626	3.635.860
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.611	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		497.896	122.771
Anden gæld		<u>1.481.346</u>	<u>1.707.520</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.906.481</u>	<u>5.873.084</u>
Gældsforpligtelser		<u>60.638.600</u>	<u>62.365.748</u>
Passiver		<u>67.294.296</u>	<u>110.179.183</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.250.000	46.563.435	47.813.435
Årets resultat	0	(41.157.739)	(41.157.739)
Egenkapital ultimo	1.250.000	5.405.696	6.655.696

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.052.640	1.052.640
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.384.406	0
	38.437.046	1.052.640
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	3.942.034	0
Regulering vedrørende tidligere år	(167.892)	0
	3.774.142	0
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		106.874.046
Tilgange		354.372
Kostpris ultimo		107.228.418
Af- og nedskrivninger primo		(2.791.372)
Årets nedskrivninger		(37.384.406)
Årets afskrivninger		(1.052.640)
Af- og nedskrivninger ultimo		(41.228.418)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		66.000.000

Noter

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
4. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.250.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	1.125.000	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	1.250.000	1.250.000	125.000	125.000	125.000

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	406.933	405.002	28.178.682	25.757.306
Anden gæld	0	0	29.553.437	0
	406.933	405.002	57.732.119	25.757.306

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 27.420.000 kr. i ejendommen. Til sikkerhed for anden gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000.000 kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 66.000.000 kr.