

GABRIEL EJENDOMME A/S
Hjulmagervej 55
9000 Aalborg

CVR nr. 33 51 25 62

ÅRSRAPPORT 2015/16
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Bestyrelse	Jørgen Kjær Jacobsen (formand) Poul H. Lauritsen Hans O. Damgaard Søren Brahm Lauritsen Quinten Xerxes van Dalm Simon Sønderby Nielsen
Direktion	Anders Hedegaard Petersen, adm. direktør Claus Møller, salgsdirektør Claus Toftegaard, finansdirektør
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sydbank A/S
Ejerforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Gabriel Holding A/S, Aalborg
Adresse	Gabriel Ejendomme A/S Hjulmagervej 55 DK-9000 Aalborg CVR nr. 33 51 25 62
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. december 2016 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Gabriel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. november 2016

Direktion:


Anders Hedegaard Petersen


Claus Møller


Claus Toftegaard

Bestyrelse:


Jørgen Kjær Jacobsen

Poul H. Lauritsen

Hans O. Damgaard


Søren Brahm Lauritsen


Quinten Xerxes van Dalm


Simon Sønderby Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gabriel Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gabriel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

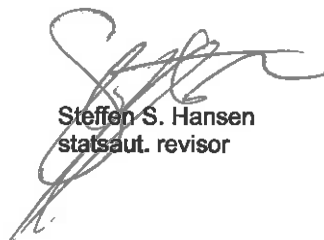
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. november 2016

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 25 57 81 98



Jon Beck
statsaut. revisor



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive Gabriel Erhvervspark i centrum af Aalborg.

Selskabet er blevet etableret ved en skattefri tilførsel af aktiver fra selskabets moderselskab Gabriel Holding A/S med virkning fra 1. oktober 2010.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i løbet af regnskabsåret fastholdt lejekontrakter med eksterne lejere, og der udvises fortsat interesse for at drive virksomhed i et innovativt miljø i Gabriel Erhvervspark. Pr. 30. september 2016 er der udlejet ca. 6.000 m² svarende til næsten fuld udlejning af den renoverede del af bygningerne.

Gabriel Erhvervspark har gennem regnskabsåret løbende udviklet sin rolle som et af flere samlingspunkter i Aalborg for erhvervs- og universitetsfolk. Det sker dels på initiativ fra eksterne erhvervs- og uddannelsesinstitutioner, dels fra Gabriel eller andre lejere i Erhvervsparken.

Årets overskud efter skat på 80 t.kr. anses på denne baggrund for tilfredsstillende.

Ledelsen vurderer til stadighed, hvorledes ejendommens værdi og indtægter optimeres til fordel for både lejere og ejere.

Moderselskabet Gabriel Holding A/S, har i 2015/16 indgået aftale med Sadolin & Albæk A/S om at forestå afhændelsen af "Gabriel Erhvervspark". Ledelsen har vurderet at tiden er rigtig til at lade opgaven med videreudvikling af erhvervsparken videregå til aktører med særligt kendskab til ejendomsudvikling.

Ledelsen vurderer at dagsværdien for investeringsejendommen overstiger den regnskabsmæssige værdi, og det samme vurderer ledelsen vil være tilfældet for det igangværende ejendomsprojekt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af betydning for årsrapporten 2015/16.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gabriel Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og relaterede indtægter fra investerings-ejendommen med fradrag af eventuel moms mv. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen over udlejningsperioden, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. I posten indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, administrationshonorarer og en andel af driftsomkostninger vedrørende tomgang mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og mellemregninger med tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Gabriel Ejendomme A/S er sambeskattet med modervirksomheden Gabriel Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, herunder forskydning i udskudt skat som følge af ændring af selskabsskattesatsen, 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 i egenkapitalen.

BALANCE

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen.

Måling sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Investeringsejendomme afskrives liniært over 10-25 år baseret på vurdering af komponenternes forventede brugstid.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til scrapværdien.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv, indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for selskabet. De udskiftede bestanddele ophører med at være indregnet i balancen, og den regnskabsmæssige værdi overføres til resultatopgørelsen. Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tilgodehavende eller skyldig sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for 01.10 - 30.09 (tkr.)

Note		2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	2.720	3.263
4+6	Afskrivninger	-2.006	-1.599
	Resultat af primær drift (EBIT)	714	1.664
1	Finansielle indtægter	34	0
2	Finansielle udgifter	-645	-1.115
	Resultat før skat	103	549
3	Skat af årets resultat	-23	-145
	Årets resultat	80	404
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	80	404

		Balance (tkr.)	
Note		2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	69.093	68.755
5	Ejendomme under opførelse	11.529	11.308
6	Driftsmateriel og inventar	80	122
		<hr/>	<hr/>
	Anlægsaktiver i alt	80.702	80.185
		<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	90	66
	Andre tilgodehavender	60	221
	Likvide beholdninger	137	214
		<hr/>	<hr/>
	Omsætningsaktiver i alt	287	501
		<hr/>	<hr/>
	Aktiver i alt	80.989	80.686
		<hr/>	<hr/>

		Balance (tkr.)	
Note		2016	2015
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført overskud	23.924	23.844
	Egenkapital i alt	24.924	24.844
8	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.198	2.480
	Hensatte forpligtelser i alt	2.198	2.480
9	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Realkreditinstitutter	25.953	28.043
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.953	28.043
9	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.205	2.339
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	471	858
	Skyldig sambeskatningsbidrag	647	847
	Anden gæld	1.057	1.117
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.534	20.158
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.914	25.319
	Gældsforpligtelser i alt	56.065	53.362
	Passiver i alt	80.989	80.686
10	Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Nærtstående parter		

Noter til regnskabet (tkr.)

Note		2015/16	2014/15
1	Finansielle indtægter		
	Valutakursgevinster	34	0
		<u>34</u>	<u>0</u>
2	Finansielle udgifter		
	Renter realkreditinstitutter	-368	-365
	Renter tilknyttede virksomheder	-246	-647
	Valutakurstab	-	-73
	Øvrige finansielle udgifter	-31	-30
		<u>-645</u>	<u>-1.115</u>
3	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-303	-342
	Årets regulering af udskudt skat	280	215
	Regulering udskudt skat ved nedsættelse af selskabsskatteprocenten fra 23,5% til 22%	-	-18
		<u>-23</u>	<u>-145</u>

Noter til regnskabet (tkr.)

Note	2015/16	2014/15
4 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 1. oktober	87.221	82.384
Tilgang	2.302	4.837
Afgang	-	-
Kostpris pr. 30. september	89.523	87.221
Afskrivninger pr. 1.oktober	-18.466	-16.900
Årets afskrivninger	-1.964	-1.566
Årets afgang	-	-
Afskrivninger pr. 30. september	-20.430	-18.466
Investeringsejendomme pr. 30. september	69.093	68.755
<p>Ledelsen vurderer at dagsværdien for investeringsejendommen væsentligt overstiger den regnskabsmæssige værdi, og det samme vurderer ledelsen vil være tilfældet for det igangværende ejendomsprojekt.</p>		
5 Ejendom under opførelse		
Kostpris 1. oktober	11.308	7.610
Årets tilgang	221	3.698
Regnskabsmæssig værdi 30. september	11.529	11.308

Noter til regnskabet (tkr.)

Note		2015/16	2014/15	
6	Driftsmateriel og inventar			
	Kostpris 1. oktober	209	155	
	Årets tilgang	-	54	
		<hr/>	<hr/>	
	Kostpris 30. september	209	209	
		<hr/>	<hr/>	
	Af- og nedskrivninger 1. oktober	-87	-54	
	Årets afskrivninger	-42	-33	
		<hr/>	<hr/>	
	Af- og nedskrivninger 30. september	-129	-87	
	<hr/>	<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	80	122		
	<hr/>	<hr/>		
Afskrives over	3-8 år	3-8 år		
7	Egenkapital			
		Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
	Egenkapital 1. oktober 2015	1.000	23.844	24.844
	Årets resultat	-	80	80
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. september 2016	1.000	23.924	24.924	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	

Aktiekapital udgør 1.000 t.kr. og er fordelt på aktier a nom. 100 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Noter til regnskabet (tkr.)

Note

	2015/16	2014/15
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. oktober	2.480	2.677
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-280	-197
Regulering vedrørende tidligere år	-2	-
	<u>2.198</u>	<u>2.480</u>
Udskudt skat 30. september	2.198	2.480
9 Gæld til realkreditinstitutter		
Gældsforpligtelser er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	25.953	28.043
Kortfristede gældsforpligtelser	2.205	2.339
	<u>28.158</u>	<u>30.382</u>
Regnskabsmæssig værdi i alt	28.158	30.382
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb	<u>14.621</u>	<u>18.127</u>

10 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger med 44.100 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne udgør 80.622 t.kr. pr. 30. september 2016.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Gabriel Holding-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2016 i alt 4,0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til regnskabet (tkr.)

Note

11 Nærtstående parter

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Gabriel Holding A/S
Hjulmagervej 55
9000 Aalborg.

Koncernregnskabet for Gabriel Holding A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden www.gabriel.dk.