

GB 20-9 ApS

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 08 68 42



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. maj 2016

Som dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for GB 20-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

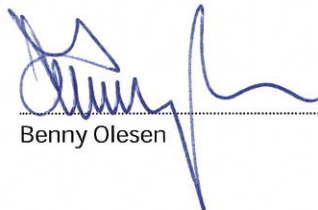
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2016

Direktion:



Claus Jensen



Benny Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GB 20-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GB 20-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Aarhus, den 12. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	GB 20-9 ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	34 08 68 42
Stiftet	20. december 2011
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Jensen Benny Olesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 1.422.551 kr. mod 1.389.529 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 1.672.191 kr. mod 1.160.179 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 4.066.566 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	1.422.551	1.389.529
	Andre eksterne omkostninger	-219.183	-267.285
	Bruttoresultat	1.203.368	1.122.244
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.400.000	800.000
	Resultat af primær drift	2.603.368	1.922.244
	Finansielle indtægter	0	20.367
3	Finansielle omkostninger	-457.120	-452.944
	Resultat før skat	2.146.248	1.489.667
4	Skat af årets resultat	-474.057	-329.488
	Årets resultat	1.672.191	1.160.179
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.672.191	1.160.179
		1.672.191	1.160.179

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.400.000	20.000.000
		<u>21.400.000</u>	<u>20.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.400.000</u>	<u>20.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	5.196	13.008
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.196</u>	<u>13.008</u>
	AKTIVER I ALT	<u>21.405.196</u>	<u>20.013.008</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.986.566	2.314.375
	Egenkapital i alt	<u>4.066.566</u>	<u>2.394.375</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.055.558	610.983
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.055.558</u>	<u>610.983</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.462.935	11.942.232
	Anden gæld	360.850	352.796
		<u>11.823.785</u>	<u>12.295.028</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	513.000	514.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.760.008	3.982.183
	Anden gæld	186.279	215.666
		<u>4.459.287</u>	<u>4.712.622</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.283.072</u>	<u>17.007.650</u>
	PASSIVER I ALT	<u>21.405.196</u>	<u>20.013.008</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	1.188.642	1.268.642
Ændring i regnskabspraksis	0	-34.446	-34.446
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.160.179</u>	<u>1.160.179</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	2.314.375	2.394.375
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.672.191</u>	<u>1.672.191</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>3.986.566</u>	<u>4.066.566</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GB 20-9 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har førtidsimplementeret § 38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld måles til amortiseret kostpris, frem for den hidtidige praksis, hvor gæld har været målt til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal vedrørende tidligere år.

Ved en fastholdelse af tidligere års anvendt regnskabspraksis, ville dette have en positiv påvirkning på dette års resultat efter skat med -75.502 kr. (2014: -407.928 kr.) og egenkapital med -448.984 kr. (2014: -373.482 kr.). Ændringen har ikke påvirket balancesummen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,50 %.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til gældens pålydende værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	113.343	137.954
Andre finansielle omkostninger	<u>343.777</u>	<u>314.990</u>
	<u>457.120</u>	<u>452.944</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.482	16.965
Årets regulering af udskudt skat	<u>444.575</u>	<u>312.523</u>
	<u>474.057</u>	<u>329.488</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder betalt skatterefusion mellem sambeskattede selskaber på 29.482 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5	Materielle anlægsaktiver	
	kr.	Investerings- ejendomme
	Kostpris 1. januar 2015	<u>19.070.013</u>
	Kostpris 31. december 2015	<u>19.070.013</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2015	929.987
	Årets opskrivning	<u>1.400.000</u>
	Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.329.987</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>21.400.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note8.

6 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.331 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån 11.976 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.400 t.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BC Ejendomsinvest A/S som administrationselskab, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

10 Nærtstående parter

GB 20-9 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
BC Ejendomsinvest A/S	Aarhus, Danmark	Erhvervsstyrelsen