
GS 209 ApS

Hovedvagtsgade 8, 1, tv., 1103 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 90 23 48

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2016

Lasse Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for GS 209 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2016

Direktion

Torben Bo Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GS 209 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GS 209 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg, den 20. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

GS 209 ApS
Hovedvagtsgade 8, 1, tv.
1103 København K

CVR-nr.: 34 90 23 48
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion

Torben Bo Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investerings- og finansieringsvirksomhed, herunder med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 698.759, heraf værdireguleringer på DKK 21.134, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 603.721.

Selskabet har i 2015 tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller ved kapitalindsud.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af sammenlignelige transaktioner på markedet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-301.691	-164.425
Værdireguleringer af investeringsejendomme		21.134	-1.380.380
Bruttotab efter værdireguleringer		-280.557	-1.544.805
Finansielle indtægter	2	7.199	1.065
Finansielle omkostninger	3	-564.654	-506.499
Resultat før skat		-838.012	-2.050.239
Skat af årets resultat	4	139.253	164.376
Årets resultat		-698.759	-1.885.863

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-698.759	-1.885.863
		-698.759	-1.885.863

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		18.030.000	21.530.000
Materielle anlægsaktiver	5	18.030.000	21.530.000
Anlægsaktiver		18.030.000	21.530.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.350	0
Andre tilgodehavender		0	91.555
Selskabsskat		139.253	164.376
Periodeafgrænsningsposter		0	5.957
Tilgodehavender		144.603	261.888
Likvide beholdninger		43	16.860
Omsætningsaktiver		144.646	278.748
Aktiver		18.174.646	21.808.748

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.780.000	2.780.000
Overført resultat		-3.383.721	-2.684.962
Egenkapital	6	-603.721	95.038
Gæld til realkreditinstitutter		10.112.349	12.959.862
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.112.349	12.959.862
Gæld til realkreditinstitutter	7	88.000	191.358
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.552.553	8.031.984
Anden gæld		25.465	530.506
Kortfristede gældsforpligtelser		8.666.018	8.753.848
Gældsforpligtelser		18.778.367	21.713.710
Passiver		18.174.646	21.808.748
Kapitalforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalforhold

Selskabet har i 2015 tabt hele selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovgivningens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller ved kapitalindskud. Det ultimative moderselskab har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring gældende frem til 31. december 2016.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.391	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.808</u>	<u>1.065</u>
	<u>7.199</u>	<u>1.065</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	422.260	233.949
Andre finansielle omkostninger	<u>142.394</u>	<u>272.550</u>
	<u>564.654</u>	<u>506.499</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-139.253</u>	<u>-164.376</u>
	<u>-139.253</u>	<u>-164.376</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2015	22.818.426
Afgang i årets løb	-3.237.198
Kostpris 31. december 2015	<u>19.581.228</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-1.288.426
Årets tilbageførte værdireguleringer	-262.802
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-1.551.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>18.030.000</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2015	2.780.000	-2.684.962	95.038
Årets resultat	0	-698.759	-698.759
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.780.000</u>	<u>-3.383.721</u>	<u>-603.721</u>

Selskabskapitalen består af 2.780.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.713.000	12.188.675
Mellem 1 og 5 år	399.349	771.187
Langfristet del	<u>10.112.349</u>	<u>12.959.862</u>
Inden for 1 år	<u>88.000</u>	<u>191.358</u>
	<u>10.200.349</u>	<u>13.151.220</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	18.030.000	21.300.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernselskabers gæld til bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 41.227, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.245.000	12.500.000
--	------------	------------

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernrapporten for Victor Gruppen Ejendomme ApS og for Victor Gruppen Holding ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for GS 209 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.