

# Gebauersgade Aarhus K/S

Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 36 55 23 44

## Årsrapport

**26. februar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2016.

---

Morten Poulsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 26. februar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2015 for Gebauersgade Aarhus K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2015. Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er angivet sammenligningstal.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 3. marts 2016

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Gebauersgade Aarhus ApS

Morten Poulsen  
Direktør

Jørgen Peder Pedersen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i Gebauersgade Aarhus K/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Gebauersgade Aarhus K/S for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2015, der 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 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 selskabets 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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 26. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. marts 2016

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

CVR-nr. 34 88 49 35

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gebauersgade Aarhus K/S Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 36 55 23 44
	Stiftet: 26. februar 2015
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 26. februar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Gebauersgade Aarhus ApS
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gebauersgade Aarhus K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

---

<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.023.424</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>7.563.170</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.586.594</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-676.775</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.909.819</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>7.909.819</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>7.909.819</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>7.909.819</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>47.325.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.325.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.325.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.325.000</u></b>

## Balance

---

	<u>31/12 2015</u>
<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>	
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	8.000.000
5 Overført resultat	<u>7.909.819</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.909.819</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	30.271.107
Deposita	<u>520.644</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.791.751</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	178.365
Gæld til pengeinstitutter	9.168
Modtagne forudbetalinger fra kunder	381.905
Anden gæld	<u>53.992</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>623.430</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.415.181</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.325.000</u></b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8 Eventualposter</b>	

## Noter

---

26/2 2015  
- 31/12 2015

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	676.775
	<u>676.775</u>

### 3. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	39.761.830
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.761.830</b>
Årets regulering til dagsværdi	7.563.170
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>7.563.170</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.325.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet afkastprocent	4,20
----------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	8.000.000
	<u>8.000.000</u>

## Noter

---

31/12 2015

### 5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	<u>7.909.819</u>
	<b><u>7.909.819</u></b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	178.365	31.213.165	30.449.472
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>520.644</u>
	<b><u>178.365</u></b>	<b><u>31.213.165</u></b>	<b><u>30.970.116</u></b>

Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris i stedet for til dagsværdi, jf. overgangsbestemmelserne vedrørende lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændringer i årsregnskabsloven.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.449 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 47.235 t.kr.

### 8. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser.