

# **GA Ejendom A/S**

Marselisborg Havnevej 56, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 38570986

## **Årsrapport 2018**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-05-2019

---

Peter Bjerring  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**GA Ejendom A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for GA Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05-04-2019

### **Direktion**

Finn Birkjær Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Peter Bjerring  
Formand

Jacob Sahlin Olesen

Jan Pedersen

Frants Grymer

Finn Birkjær Nielsen

Morten Lykke

Christian Bang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i GA Ejendom A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GA Ejendom A/S for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 05-04-2019

### Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S

registrerede revisorer

CVR-nr. 18743396

Jan Brask

registreret revisor HD, FSR - danske revisorer

mne2433

## GA Ejendom A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	GA Ejendom A/S Marselisborg Havnevej 56, 2. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	38570986
Stiftelsesdato	03-04-2017
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Bestyrelse</b>	Peter Bjerring, Formand Jacob Sahlin Olesen Jan Pedersen Frants Grymer Finn Birkjær Nielsen Morten Lykke Christian Bang
<b>Direktion</b>	Finn Birkjær Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C CVR-nr.: 18743396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, eje, opføre og udvikle hotelejendommen beliggende Tueager 5, DK-8200 Aarhus N, med henblik på udlejning heraf efter endt opførelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. -126.177, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 131.730.466, og en egenkapital på kr. 15.802.733.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har afholdt udgifter i forbindelse med anskaffelsen af et grundstykke og påbegyndt hotelbyggeri/-opførelse. Det påbegyndte hotelbyggeri forventes færdiggjort i løbet af foråret 2019. Der er herudover ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for GA Ejendom A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til administration og lignende.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Desuden indregnes rente- og finansieringsomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## GA Ejendom A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-162.062</b>	<b>-91.140</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162.062</b>	<b>-91.140</b>
Andre finansielle indtægter		296	0
Finansielle omkostninger		0	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>-161.766</b>	<b>-91.141</b>
Skat af årets resultat	2	35.589	20.051
<b>Årets resultat</b>		<b>-126.177</b>	<b>-71.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-126.177	-71.090
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-126.177</b>	<b>-71.090</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.912.025	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3	117.200.013	50.030.552
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>128.112.038</b>	<b>50.030.552</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>128.162.038</b>	<b>50.030.552</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.641	0
Udskudte skatteaktiver		55.640	20.051
Andre tilgodehavender		2.744.526	1.881.553
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.810.807</b>	<b>1.901.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>757.621</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.568.428</b>	<b>1.901.604</b>
<b>Aktiver</b>		<b>131.730.466</b>	<b>51.932.156</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission	5	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	6	-197.267	-71.090
<b>Egenkapital</b>		<b>15.802.733</b>	<b>15.928.910</b>
Gæld til associerede virksomheder		18.000.000	18.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>18.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
Gæld til pengeinstitutter		72.659.165	7.275.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.141.190	9.687.557
Gæld til associerede virksomheder	8	8.116.394	860.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.984	180.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>97.927.733</b>	<b>18.003.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>115.927.733</b>	<b>36.003.246</b>
<b>Passiver</b>		<b>131.730.466</b>	<b>51.932.156</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	<u>-35.589</u>	<u>-20.051</u>	
	<b>-35.589</b>	<b>-20.051</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	50.030.552	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>67.169.461</u>	<u>50.030.552</u>	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>117.200.013</u></b>	<b><u>50.030.552</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>117.200.013</u></b>	<b><u>50.030.552</u></b>	
Indregnede finansielle omkostninger i kostprisen for aktiverne	5.753.961	2.543.188	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	1.000.000	0	
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>	
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	
<b>5. Overkurs ved emission</b>			
Saldo primo	15.000.000	0	
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></b>	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-71.090	0	
Årets afgang	<u>-126.177</u>	<u>-71.090</u>	
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>-197.267</u></b>	<b><u>-71.090</u></b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til associerede virksomheder	<u>18.000.000</u>	<u>0</u>	<u>18.000.000</u>
	<b>18.000.000</b>	<b>0</b>	<b>18.000.000</b>

Gæld til associerede virksomheder er efterstående i forhold til selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse.

**Noter**

**2018**

**2017**

**8. Gæld til associerede virksomheder**

Gæld til associerede virksomheder er efterstående i forhold til selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse.

**9. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Den Jyske Sparekasse er udstedt ejer- og underpantebreve på 95 mio. kr. i ejendom under opførelse til bogført værdi på 118.013 t.kr.