

Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS
Viengevej 100
8240 Risskov
CVR-nr. 12227280

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2016

Dirigent

Navn: Henrik Jakob Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS
Viengevej 100
8240 Risskov

CVR-nr.: 12227280

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Henrik Jakob Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.11.2016

Direktion

Henrik Jakob Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 10.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af lejligheder i selskabets ejendomme i Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 17.128 t.kr. mod et overskud på 4.172 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lejetab mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, lejetab mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lignende afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.783.533	7.320.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.917.889	59.507
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.412.059)	1.038.462
Personaleomkostninger	1	(1.202.262)	(1.759.190)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.309)</u>	<u>(51.308)</u>
Driftsresultat		23.085.792	6.607.649
Andre finansielle indtægter	2	10.513	63.687
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.136.976)</u>	<u>(1.265.218)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		21.959.329	5.406.118
Skat af ordinært resultat	3	<u>(4.831.050)</u>	<u>(1.234.252)</u>
Årets resultat		<u>17.128.279</u>	<u>4.171.866</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.500.000	5.000.000
Overført resultat		<u>14.628.279</u>	<u>(828.134)</u>
		<u>17.128.279</u>	<u>4.171.866</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		126.100.000	107.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>872</u>	<u>2.181</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>126.100.872</u>	<u>107.702.181</u>
 Anlægsaktiver		 <u>126.100.872</u>	 <u>107.702.181</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.260.433	3.176.533
Andre tilgodehavender		1.170.757	2.223.157
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7.775</u>
Tilgodehavender		<u>2.431.190</u>	<u>5.407.465</u>
 Likvide beholdninger		 <u>4.025.379</u>	 <u>3.951.546</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>6.456.569</u>	 <u>9.359.011</u>
 Aktiver		 <u>132.557.441</u>	 <u>117.061.192</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		31.637.125	17.725.682
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	5.000.000
Egenkapital		<u>34.437.125</u>	<u>23.025.682</u>
Udskudt skat		9.073.700	5.276.500
Hensatte forpligtelser		<u>9.073.700</u>	<u>5.276.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		83.888.782	83.037.773
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>83.888.782</u>	<u>83.037.773</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	585.941	583.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.505	277.160
Gæld til associerede virksomheder		0	750.000
Skyldig selskabsskat		831.666	915.592
Anden gæld		3.552.871	3.195.268
Periodeafgrænsningsposter		42.851	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.157.834</u>	<u>5.721.237</u>
Gældsforpligtelser		<u>89.046.616</u>	<u>88.759.010</u>
Passiver		<u>132.557.441</u>	<u>117.061.192</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	17.725.682	5.000.000	23.025.682
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(919.020)	0	(919.020)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	202.184	0	202.184
Årets resultat	0	14.628.279	2.500.000	17.128.279
Egenkapital ultimo	300.000	31.637.125	2.500.000	34.437.125

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.013.536	1.552.818
Pensioner	182.104	185.982
Andre omkostninger til social sikring	6.622	20.390
	<u>1.202.262</u>	<u>1.759.190</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.322	29.549
Renteindtægter i øvrigt	9.191	34.138
	<u>10.513</u>	<u>63.687</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.033.850	876.752
Ændring af udskudt skat	3.797.200	357.500
	<u>4.831.050</u>	<u>1.234.252</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	92.406.706	338.592
Tilgange	482.111	0
Kostpris ultimo	<u>92.888.817</u>	<u>338.592</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(336.411)
Årets afskrivninger	0	(1.309)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(337.720)</u>
Dagsværdireguleringer primo	15.293.294	0
Årets dagsværdireguleringer	17.917.889	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>33.211.183</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>126.100.000</u>	<u>872</u>

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,54% pr. 30.06.2016 (5,54% pr. 30.06.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.432 t.kr.

	Samlet dagsværdi kr.	Vægtet gennemsnit- lig kap. faktor
Boliglejemål, Esbjerg	126.100.000	5,54

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	300	1.000	300.000
	300		300.000

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	585.941	583.217	83.888.782	82.122.134
	585.941	583.217	83.888.782	82.122.134

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HJS Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 126.100.000 kr.