

Grüner Ejendomsselskab A/S

c/o Redmark, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 13 95 97 73

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2016.

Ellen Wencke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Grüner Ejendomsselskab A/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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 3. november 2016

Direktion

Ellen Wencke Grüner

Bestyrelse

Laila Irene Grüner

Ellen Wencke Grüner

Katia Sylvie Lambert

Sannah Grüner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Grüner Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grüner Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grüner Ejendomsselskab A/S
c/o Redmark, Sommervej 31C
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 13 95 97 73

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Laila Irene Grüner
Ellen Wencke Grüner
Katia Sylvie Lambert
Sannah Grüner

Direktion

Ellen Wencke Grüner

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i salg og administration af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 8.696 t.kr. mod 189 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.943 t.kr. mod -82 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en væsentlig del af selskabets ejendomsportefølje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grüner Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesteindeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger forbundet med udlejning 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 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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41, med værdirugleringer direkte på egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdiansættelsen sker jf. den offentlige ejendomsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er den opskrevne værdi jf. ÅRL § 41.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	8.695.531	189.140
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.367	-241.100
Resultat før finansielle poster	8.583.164	-51.960
Andre finansielle indtægter	1.356	4.974
Øvrige finansielle omkostninger	-76.965	-56.974
Resultat før skat	8.507.555	-103.960
Skat af årets resultat	-1.564.585	22.260
Årets resultat	6.942.970	-81.700
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overføres til overført resultat	2.942.970	0
Disponeret fra overført resultat	0	-81.700
Disponeret i alt	6.942.970	-81.700

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>3.452.965</u>	<u>8.140.699</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.452.965</u>	<u>8.140.699</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.452.965</u>	<u>8.140.699</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.115.027	0
	Andre tilgodehavender	<u>8.330</u>	<u>12.301</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.123.357</u>	<u>12.301</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>15.568</u>	<u>23.529</u>
	Værdipapirer i alt	<u>15.568</u>	<u>23.529</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.174.472</u>	<u>2.201.773</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.313.397</u>	<u>2.237.603</u>
	Aktiver i alt	<u>15.766.362</u>	<u>10.378.302</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Reserve for opskrivninger	1.483.600	3.583.949
4	Overført resultat	6.329.376	3.386.406
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>12.312.976</u>	<u>7.470.355</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	289.964	803.637
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>289.964</u>	<u>803.637</u>
Gældsforpligtelser			
	Selskabsskat	1.283.579	20.219
	Anden gæld	1.879.843	2.084.091
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.163.422	2.104.310
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.163.422</u>	<u>2.104.310</u>
	Passiver i alt	<u>15.766.362</u>	<u>10.378.302</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. juli 2015		4.395.400
Afgang		<u>-2.260.452</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>2.134.948</u>
Opskrivninger 1. juli 2015		4.784.599
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		<u>-2.882.548</u>
Opskrivninger 30. juni 2016		<u>1.902.051</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		1.039.300
Årets afskrivninger		112.367
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-567.633</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>584.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>3.452.965</u>

30/6 2016

30/6 2015

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	3.583.949	3.583.949
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-2.100.349</u>	<u>0</u>
	<u>1.483.600</u>	<u>3.583.949</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	3.386.406	3.468.106
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.942.970</u>	<u>-81.700</u>
	<u>6.329.376</u>	<u>3.386.406</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udloddet udbytte	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i nedenstående ejendomme med en bogført værdi, som udgør 3.397 t.kr.

Holbækvej 2, kld. 1., 4000 Roskilde
 Holbækvej 2, kld. 2., 4000 Roskilde
 Holbækvej 4, kld. 3., 4000 Roskilde
 Holbækvej 4, st., 4000 Roskilde
 Holbækvej 4, 1. mf., 4000 Roskilde
 Holbækvej 6, st., 4000 Roskilde
 Møllehusvej 1, kld., 4000 Roskilde

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer til en værdi af 15 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabets eventualaktiver pr. 30. juni 2016 udgør i alt kr. 0.

Eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 30. juni 2016 udgør i alt kr. 0.