

Grüner Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr. 13 95 97 73

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2019.

Ellen Wencke Grüner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 28. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 Ethiske 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 28. november 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen

statsautoriseret revisor
mne41385

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

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogle udsædvanlige forhold i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 102 t.kr. mod 167 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -38 t.kr. mod -190 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	102.487	167.353
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.823	-102.823
Driftsresultat	-336	64.530
Andre finansielle indtægter	1.978	1.417
1 Øvrige finansielle omkostninger	-50.389	-321.107
Resultat før skat	-48.747	-255.160
Skat af årets resultat	10.724	65.509
Årets resultat	-38.023	-189.651
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-38.023	-189.651
Disponeret i alt	-38.023	-189.651

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.842.405	2.945.228
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.842.405</u>	<u>2.945.228</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.842.405</u>	<u>2.945.228</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	242.427	151.212
Andre tilgodehavender	<u>28.548</u>	<u>9.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>270.975</u>	<u>160.462</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>13.319</u>	<u>17.125</u>
Værdipapirer i alt	<u>13.319</u>	<u>17.125</u>
Likvide beholdninger	<u>1.085.475</u>	<u>6.769.862</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.369.769</u>	<u>6.947.449</u>
Aktiver i alt	<u>4.212.174</u>	<u>9.892.677</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	979.533	1.014.968
5	Overført resultat	1.652.561	1.655.149
	Egenkapital i alt	<u>3.132.094</u>	<u>3.170.117</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	92.462	103.186
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>92.462</u>	<u>103.186</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	987.618	6.619.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	987.618	6.619.374
	Gældsforpligtelser i alt	<u>987.618</u>	<u>6.619.374</u>
	Passiver i alt	<u>4.212.174</u>	<u>9.892.677</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	50.389	321.107
	<u>50.389</u>	<u>321.107</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018	2.056.917	2.056.917
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.056.917</u>	<u>2.056.917</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	1.628.083	1.628.083
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>1.628.083</u>	<u>1.628.083</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-739.772	-636.949
Årets af- og nedskrivninger	-102.823	-102.823
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>-842.595</u>	<u>-739.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>2.842.405</u>	<u>2.945.228</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2018	1.014.968	1.269.905
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-209.507
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-35.435	-45.430
	<u>979.533</u>	<u>1.014.968</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	1.655.149	1.599.858
Årets overførte overskud eller underskud	-38.023	-189.651
Regulering af reserve tidligere år	0	209.507
Afskrivning opskrivningsreserve	35.435	35.435
	<u>1.652.561</u>	<u>1.655.149</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabets eventualaktiver pr. 30. juni 2019 udgør i alt kr. 0.

Eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 30. juni 2019 udgør i alt kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grüner Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41. med værdireguleringer direkte på egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninge. Værdiansættelsen sker jf. den offentlige ejendomsvurdering. 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:

	Brugstid
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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 mod regnet 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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