

Grüner Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr. 13 95 97 73

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2017.

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 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 24. oktober 2017

Direktion

Ellen Wencke Grüner

Bestyrelse

Laila Irene Grüner

Ellen Wencke Grüner

Katia Sylvie Lambert

Sannah Grüner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Grüner Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grüner Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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 24. oktober 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 41385

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 i salg og administration af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogle 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 529 t.kr. mod 8.696 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 270 t.kr. mod 6.943 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grüner Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41. med værdireguleringer direkte på egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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:

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

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.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	528.817	8.695.531
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.823	-112.367
Andre driftsomkostninger	-18.900	0
Resultat før finansielle poster	407.094	8.583.164
Andre finansielle indtægter	8.985	1.356
1 Øvrige finansielle omkostninger	-216.546	-76.965
Resultat før skat	199.533	8.507.555
Skat af årets resultat	70.949	-1.564.585
Årets resultat	270.482	6.942.970
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	4.000.000
Overføres til overført resultat	0	2.942.970
Disponeret fra overført resultat	-4.729.518	0
Disponeret i alt	270.482	6.942.970

Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	3.048.051	3.452.965
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.048.051</u>	<u>3.452.965</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.048.051</u>	<u>3.452.965</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.411	10.115.027
	Tilgodehavende selskabsskat	27.423	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>8.330</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.834</u>	<u>10.123.357</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>23.199</u>	<u>15.568</u>
	Værdipapirer i alt	<u>23.199</u>	<u>15.568</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.338.893</u>	<u>2.174.472</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.396.926</u>	<u>12.313.397</u>
	Aktiver i alt	<u>14.444.977</u>	<u>15.766.362</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	1.269.905	1.483.600
5	Overført resultat	1.599.858	6.329.376
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	4.000.000
	Egenkapital i alt	<u>8.369.763</u>	<u>12.312.976</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	159.024	289.964
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>159.024</u>	<u>289.964</u>
Gældsforpligtelser			
	Selskabsskat	0	1.283.579
	Anden gæld	5.916.190	1.879.843
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.916.190	3.163.422
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.916.190</u>	<u>3.163.422</u>
	Passiver i alt	<u>14.444.977</u>	<u>15.766.362</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	216.546	76.965
	<u>216.546</u>	<u>76.965</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	2.134.949	4.395.400
Afgang i årets løb	-78.032	-2.260.452
Kostpris 30. juni 2017	<u>2.056.917</u>	<u>2.134.948</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	1.902.051	4.784.599
Korrektion af tidligere opskrivninger	-273.968	-2.882.548
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>1.628.083</u>	<u>1.902.051</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-584.033	-1.039.300
Årets af- og nedskrivninger	-102.823	-112.367
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	49.907	567.633
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-636.949</u>	<u>-584.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>3.048.051</u>	<u>3.452.965</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf.		
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2016	1.483.600	3.583.949
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-213.695	-2.100.349
	<u>1.269.905</u>	<u>1.483.600</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	6.329.376	3.386.406
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.729.518</u>	<u>2.942.970</u>
	<u>1.599.858</u>	<u>6.329.376</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2016	4.000.000	0
Udloddet udbytte	-4.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>5.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>5.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
8. 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.		