



# Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A  
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93  
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00  
Fax 86 69 43 18

## ÅRSRAPPORT 2015

### Gruppeinvest Holkebjergvej K/S

Granvænget 13  
8832 Skals

CVR nr. 15592397

**Indsender:**

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2016

**Dirigent**

Peter Reese

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**  
Gruppeinvest Holkebjergvej K/S  
Granvænget 13  
8832 Skals

**CVR-nr.:**  
15592397

**Stiftelsesdato:**  
20.05.91

**Hjemsted:**  
Viborg Kommune

**Regnskabsår:**  
1. januar - 31. december

**Bestyrelse:**  
Leif Petersen  
Steffen Høyer-Nielsen  
Flemming Bollerslev

**Revisor:**  
Revisorerne i Skals ApS  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k0267

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Gruppeinvest Holkebjergvej K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 18. marts 2016

### **Bestyrelse:**

Leif Petersen

Steffen Høyer-Nielsen

Flemming Bollerslev

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Gruppeinvest Holkebjergvej K/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gruppeinvest Holkebjergvej K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn, er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skals, den 18. marts 2016

Revisorerne i Skals ApS, cvr-nr. 19952193

Anne Marie Carøe Klitgaard  
reg. revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er, at eje ejendommen beliggende Holkebjergvej 87, Odense SV, samt at administrere og udleje ejendommen.

## Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2015 og egenkapital pr. 31. december 2015 på følgende:

Resultat i kr. 66.271

Egenkapital i kr. 2.532.263

Den økonomiske udvikling er forløbet tilfredsstillende og bestyrelsen konstaterer, at årets resultat beror på et forbedret driftsresultat på kr. 162.433 fratrukket afskrivninger på kr. 96.162.

Finansieringsrenten i pengeinstitut er uændret 8% p.a. Vi har hen over året ikke fået endeligt afklaret vort renteniveau med det finansierende pengeinstitut. Men med udgangspunkt i det nu foreliggende årsregnskab for 2015 genoptages snarest drøftelser med pengeinstituttet om selskabets rentebetingelser m.m.

Der er medio året foretaget investorindbetalinger, som er anvendt til nedbringelsen af gælden til Komplementarselskabet Holkebjergvej ApS. Gælden udgør nu kr. 202.936, som i 2016 søges bragt ud af verden, helt eller delvist ved investorindbetalinger.

Forholdet til lejerne er særdeles godt og uproblematisk.

Udlejningssituationen er uændret. Genudlejning af ledigt kontorareal forsøges intensiveret ved en reduktion i lejeprisen.

Med det aktuelle aktivitetsniveau forventes en fortsat positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet 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**

#### **Nettoomsætning**

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og -omkostninger**

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

#### **Skatter**

Da virksomheden ikke er et selvstændigt skatteobjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i kommanditisternes skattepligtige indkomst. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ligeledes i kommanditisternes regnskaber.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 50 år - restværdi: 97% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	353.346	337.919
Afskrivninger	<u>-96.162</u>	<u>-96.162</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>257.184</u></b>	<b><u>241.757</u></b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-19.089	-44.248
Andre finansielle omkostninger	<u>-171.824</u>	<u>-239.321</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>66.271</u></b>	<b><u>-41.812</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>66.271</u></b>	<b><u>-41.812</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>66.271</u>	<u>-41.812</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>66.271</u></b>	<b><u>-41.812</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>7.115.774</u>	<u>7.211.936</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.115.774</b></u>	<u><b>7.211.936</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.115.774</b></u>	<u><b>7.211.936</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>7.516</u>	<u>39.819</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>7.516</b></u>	<u><b>39.819</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>7.516</b></u>	<u><b>39.819</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>7.123.290</b></u></u>	<u><u><b>7.251.755</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
1. Selskabskapital	1.851.313	1.669.174
Overført resultat	<u>680.950</u>	<u>614.679</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.532.263</u></b>	<b><u>2.283.853</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
2. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.536.520</u>	<u>2.702.413</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.536.520</u></b>	<b><u>2.702.413</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	168.000	167.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.435.608	1.526.430
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	93.928
Gæld til tilknyttede virksomheder	202.936	191.216
Anden gæld	<u>247.963</u>	<u>286.915</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.054.507</u></b>	<b><u>2.265.489</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>4.591.027</u></b>	 <b><u>4.967.902</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>7.123.290</u></b>	 <b><u>7.251.755</u></b>
 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		

## Noter

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>1. Selskabskapital</b>			
Saldo, primo	1.669.174	614.679	2.283.853
Indbetaling fra kommanditister	182.139	0	182.139
Overført resultat	0	66.271	66.271
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>1.851.313</b>	<b>680.950</b>	<b>2.532.263</b>

Den hertil svarende stamkapital udgør 10 kommanditister á kr. 709.600

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	1.897.000	2.067.000
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.500.000. Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.		
Bogført værdi ejendomme	7.115.774	7.211.936

#### 4. Eventualforpligtelser

Der er indgået lejeaftale på størstedelen af lejemålet. Lejer har 6 måneders opsigelsesfrist. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt frem til 1/4-2022, herefter er der 6 måneders opsigelsesfrist.