



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET GRØNDAHLSVEJ A/S

MØLLEGAARDEN 271, 6933 KIBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Benny Christensen

CVR-NR. 20 18 93 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S Møllegaarden 271 6933 Kibæk
	CVR-nr.: 20 18 93 98 Stiftet: 25. juni 1997 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Christensen Dennis Christensen Lene Christensen
Direktion	Benny Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. marts 2018

Direktion:

Benny Christensen

Bestyrelse:

Benny Christensen

Dennis Christensen

Lene Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af ejendomme samt udlejning og administration af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der er forventning om fortsat positiv drift i 2018.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.763.807	2.690.690
Personaleomkostninger.....	1	-367.437	-253.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	2.407.591
DRIFTSRESULTAT		3.396.370	4.845.032
Finansielle indtægter.....	2	0	130.491
Finansielle omkostninger.....	3	-1.098.820	-1.865.530
RESULTAT FØR SKAT		2.297.550	3.109.993
Skat af årets resultat.....	4	-539.357	-686.555
ÅRETS RESULTAT		1.758.193	2.423.438
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.758.193	2.423.438
I ALT		1.758.193	2.423.438

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Boligejendomme.....		82.808.445	82.808.445
Materielle anlægsaktiver.....	5	82.808.445	82.808.445
ANLÆGSAKTIVER.....		82.808.445	82.808.445
Tilgodehavender.....		310	16.483
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	3.625.000
Andre tilgodehavender.....		0	105.798
Tilgodehavender.....		310	3.747.281
Likvide beholdninger.....		321.566	343.313
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		321.876	4.090.594
AKTIVER.....		83.130.321	86.899.039
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		8.301.446	6.543.253
EGENKAPITAL.....	6	9.301.446	7.543.253
Hensættelse til udskudt skat.....		1.699.011	1.697.356
Andre hensættelser.....		10.938.602	12.086.481
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		12.637.613	13.783.837
Kreditinstitutter.....		49.879.090	50.121.554
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	49.879.090	50.121.554
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	240.000	238.816
Gæld til pengeinstitutter.....		84.312	108.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.250	2.352.619
Gæld til tilknyttede selskaber.....		241.184	0
Selskabsskat.....		557.596	281.893
Anden gæld.....		10.082.357	12.450.619
Periodeafgrænsningsposter.....		62.473	17.460
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.312.172	15.450.395
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		61.191.262	65.571.949
PASSIVER.....		83.130.321	86.899.039
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
Løn og gager.....	390.444	383.343	
Pensioner.....	55.546	63.811	
Andre omkostninger til social sikring.....	94.377	27.440	
Andre personaleomkostninger.....	-172.930	-221.345	
	367.437	253.249	
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	0	149	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	130.342	
	0	130.491	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.098.820	1.865.530	
	1.098.820	1.865.530	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	537.702	272.624	
Regulering af udskudt skat.....	1.655	413.931	
	539.357	686.555	
Materielle anlægsaktiver			5
		Boligejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		80.453.232	
Kostpris 31. december 2017.....		80.453.232	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		0	
Årets afskrivninger		0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		2.355.213	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		2.355.213	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		82.808.445	

NOTER
Note

Investeringsjendomme består af flere typer boligejendomme. Punkthuse med 5-6 lejligheder i hver, som er opført fra 2013 til 2016 samt et lejlighedskompleks med 35 lejligheder, som er opført i 2016. Alle er beliggende i Herning. Punkthusenes dagsværdi fastsættes ud fra realiserede salgspriser, mens boligkompleksets dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af lejlighedernes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 3.342 tkr. samlet set for de 35 lejligheder, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 820 - 960 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 365 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye boligejendomme i Herning.

Egenkapital
6

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	1.000.000	6.543.253	7.543.253
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.758.193	1.758.193
Egenkapital 31. december 2017.....	1.000.000	8.301.446	9.301.446

Langfristede gældsforpligtelser
7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	50.360.370	50.119.090	240.000	49.391.874
	50.360.370	50.119.090	240.000	49.391.874

Eventualposter mv.
8
Eventualforpligtelser
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LBC Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 2.783 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.427 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 6.608 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.708 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 2.606 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.777 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 1.418 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på i alt 4.000 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.496 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 37.000 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på i alt 37.000 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 59.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der tinglyst pant på 20 tkr. pr. ejendom eller lejlighed.

Selskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende i tilknyttet virksomhed, som pr. 31. december 2017 udgør 0 tkr. Selskabet må derved stå tilbage for låntagers mellemværende med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ud fra markedspriser eller ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser.

Når ejendomme overgår fra varebeholdninger til anlægsaktiver, afsættes den momsreguleringsforpligtelse, som påhviler selskabet. Hensættelsen afskrives over en periode på 10 år i takt med at forpligtelsen indfries.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.