



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

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 19. april 2016

Benny Christensen

CVR-NR. 20 18 93 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

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 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. april 2016

Direktion

Benny Christensen

Bestyrelse

Benny Christensen

Dennis Christensen

Lene Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/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 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.

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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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, 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.

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.

Herning, den 19. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, 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 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grøndahlsvej A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 93 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 73 tkr. Balancesummen forøges med 93 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 73 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til solgte ejendomme samt handelsomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Huslejeomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, realiserede kursgevinster og -tab på gæld 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter for egen regning. Værdien er opgjort til anskaffelsessum og med indregning af rentekomkostninger.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.933.181	705.324
Personaleomkostninger.....	1	-176.111	-150.545
Af- og nedskrivninger.....		0	-52.378
DRIFTSRESULTAT		2.757.070	502.401
Finansielle indtægter.....		583.916	199.408
Finansielle omkostninger.....		-1.137.859	-540.018
RESULTAT FØR SKAT		2.203.127	161.791
Skat af årets resultat.....	2	-529.826	-127.689
ÅRETS RESULTAT		1.673.301	34.102
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.673.301	34.102
I ALT		1.673.301	34.102

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Boligejendomme.....		23.248.691	16.082.551
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		246.150	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	23.494.841	16.082.551
ANLÆGSAKTIVER.....		23.494.841	16.082.551
Igangværende arbejder.....		35.376.346	9.646.890
Varebeholdninger.....		35.376.346	9.646.890
Tilgodehavender.....		4.331.834	96.431
Andre tilgodehavender.....		9.336.350	7.464.420
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.026
Tilgodehavender.....		13.668.184	7.565.877
Likvide beholdninger.....		1.026.130	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		50.070.660	17.212.767
AKTIVER.....		73.565.501	33.295.318

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		4.119.816	2.446.515
EGENKAPITAL.....	4	5.119.816	3.446.515
Hensættelse til udskudt skat.....		1.283.425	1.382.976
Andre hensættelser.....		3.477.949	2.584.156
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.761.374	3.967.132
Kreditinstitutter.....		34.972.594	9.113.179
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	34.972.594	9.113.179
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	244.531	324.331
Gæld til pengeinstitutter.....		113.028	11.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		380.802	4.311.833
Gæld til tilknyttede selskaber.....		26.662.056	9.895.537
Selskabsskat.....		652.034	859.017
Anden gæld.....		659.266	1.366.597
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.711.717	16.768.492
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		63.684.311	25.881.671
PASSIVER.....		73.565.501	33.295.318
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	325.568	291.637	
Pensioner.....	51.318	49.696	
Andre personaleomkostninger.....	20.793	30.700	
Løntilskud.....	-221.568	-221.488	
	176.111	150.545	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	629.377	821.240	
Regulering af udskudt skat.....	-99.551	-693.551	
	529.826	127.689	
Materielle anlægsaktiver			3
	Boligejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	16.134.929	0	
Tilgang.....	7.166.140	273.500	
Kostpris 31. december 2015.....	23.301.069	273.500	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	52.378	0	
Årets afskrivninger	0	27.350	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	52.378	27.350	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	23.248.691	246.150	
Egenkapital			4
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	2.446.515	3.446.515
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.673.301	1.673.301
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	4.119.816	5.119.816
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2015 kr.	2014 kr.	
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.000.000	1.000.000	
	1.000.000	1.000.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	9.437.510	35.217.125	244.531	8.022.628	
	9.437.510	35.217.125	244.531	8.022.628	
 Eventualposter mv.					 6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed LBC Holding ApS og søstervirksomhederne Sab. 5B ApS og TH 27 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LBC Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.184 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.184 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.898 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.473 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.906 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 20.113 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på i alt 37.000 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.985 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 Sab. 5B ApS. Selskabet må derved stå tilbage for låntagers mellemværende med pengeinstitut.					