Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36102030
Telefax 36102040
www.deloitte.dk

Greve Ejendomme ApS

CVR-nr. 21615838
c/o Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Weidekampsgade 6, Postbox 1600
0900 København C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Traheim

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Greve Ejendomme ApS
c/o Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Weidekampsgade 6, Postbox 1600
0900 København C

CVR-nr.: 21615838
Hjemsted: København C
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Anders Traheim
Scott Smith
Leif Johansen

Direktion

Anders Traheim

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Greve Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.04.2016

Direktion

Anders Traheim

Bestyrelse

Anders Traheim	Scott Smith	Leif Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Greve Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Greve Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 21.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.301 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 6. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige 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 årsrapporten 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

Lejeindtægter eksklusive moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretaget reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancendagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		4.360.335	5.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(7.401)
Andre driftsindtægter		26.372	0
Andre eksterne omkostninger		(828.209)	(471)
Ejendomsomkostninger		(172.138)	(47)
Driftsresultat		**3.386.360**	**(2.154)**
Andre finansielle indtægter		315.249	0
Andre finansielle omkostninger		(830.850)	(1.249)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**2.870.759**	**(3.403)**
Skat af ordinært resultat	1	(570.115)	592
Årets resultat		**2.300.644**	**(2.811)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.300.644	(2.811)
		2.300.644	**(2.811)**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Investeringsejendomme		45.438.711	45.439
Materielle anlægsaktiver	2	**45.438.711**	**45.439**
Andre tilgodehavender		1.863.528	0
Finansielle anlægsaktiver	3	**1.863.528**	**0**
Anlægsaktiver		**47.302.239**	**45.439**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.114.251	1.895
Andre tilgodehavender		172.670	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	83
Tilgodehavender		**1.286.921**	**1.978**
Omsætningsaktiver		**1.286.921**	**1.978**
Aktiver		**48.589.160**	**47.417**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		19.377.876	17.077
Egenkapital		**19.877.876**	**17.577**
Udskudt skat	5	6.800.054	6.518
Hensatte forpligtelser		**6.800.054**	**6.518**
Gæld til realkreditinstitutter		17.034.044	19.181
Langfristede gældsforpligtelser	6	**17.034.044**	**19.181**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.894.000	1.867
Bankgæld		1.120.165	145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		713.256	197
Skyldig selskabsskat		74.455	0
Anden gæld		1.075.310	1.932
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.877.186**	**4.141**
Gældsforpligtelser		**21.911.230**	**23.322**
Passiver		**48.589.160**	**47.417**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	17.077.232	17.577.232
Årets resultat	0	2.300.644	2.300.644
Egenkapital ultimo	**500.000**	**19.377.876**	**19.877.876**

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	288.455	717
Ændring af udskudt skat	281.660	(1.547)
Effekt af ændrede skattesatser	0	238
	570.115	**(592)**

	Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	45.438.711
Kostpris ultimo	**45.438.711**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**45.438.711**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,0 % pr. 31.12.2015 (7 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 3,0 mio. kr.

	Andre tilgo- dehavender kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	2.036.198
Afgange	(172.670)
Kostpris ultimo	**1.863.528**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.863.528**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500.000	1,00	500.000
	500.000		**500.000**

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	6.800.054	6.518
	6.800.054	**6.518**

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gælds-forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.867	1.894.000	17.034.044	7.344.308
	1.867	**1.894.000**	**17.034.044**	**7.344.308**

I langfristede gældsforpligtelser indgår renteswap hvor dagsværdien er negativ med 778.119 kr. (2014: 1.029 t.kr).

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er i 2015 blevet kontaktet af Greve Kommune, om at sprinkleranlæget anlagt på selskabets grundstykke i Greve ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning. Greve Ejendomme ApS mener at dette er Greve Kommune og Greve Vandværk's fejl.

Der er modtaget påbud fra Greve Kommune om lovliggørelse, hvilket Greve Ejendomme ApS har besluttet at gøre under protest.

Ledelsen forventer at hovedparten af forpligtelsen til at lovliggøre anlægget vil blive dækket af Greve Kommune og Greve Vandværk. På baggrund heraf vurderer ledelsen ikke at forpligtelsen kan opgøres pålideligt og herved ikke kan indregnes i balancen pr. 31.12.2015.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er udstedt ejerpantebrev DKK 18.660.000 med pant i matr.nr 20ab Greve.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, er udstedt ejerpantebrev DKK 32.650.000 med pant i matr.nr 20ab Greve.