

**Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S**

**Sandgade 3**

**8900 Randers C**

**CVR-nummer 23 81 59 15**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. april 2016



Karsten Horn

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S  
Sandgade 3  
8900 Randers C

Telefon: +45 86 41 09 17/86 40 53 13  
CVR-nummer: 23 81 59 15  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Karsten Horn  
Birgit Koch Horn  
Anna Lise Horn  
Vibeke Horn  
Hans Christian Risgaard

### Direktion

Vibeke Horn

### Pengeinstitut

Danske Bank, Østervold 8900 Randers

### Advokat

Grønbæk & Huuse advokatfirma

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

### Kontaktpersoner:

Peter Damgaard  
Per Rasmussen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, 7. marts 2016

### Direktionen:

  
Vibeke Horn

### Bestyrelsen:

  
Karsten Horn  
Formand

  
Birgit Koch Horn

  
Anna Lise Horn

  
Vibeke Horn

  
Hans Christian Risgaard

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 7. marts 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Peter Damgaard

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes incl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejendommen på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Ændring i dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering til dagsværdi".

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.167.645</b>	<b>995</b>
	Personaleomkostninger	-190.280	-298
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>977.365</b>	<b>697</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	75.675	110
	Finansielle indtægter	8.941	7
	Finansielle omkostninger	-282.771	-286
	<b>Resultat før skat</b>	<b>779.210</b>	<b>528</b>
1	Skat af årets resultat	-173.758	-120
	<b>Årets resultat</b>	<b>605.452</b>	<b>408</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	140.000	140
	Overført resultat	465.452	268
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>605.452</b>	<b>408</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendom	12.399.188	12.399
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.399.188</b>	<b>12.399</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	628.369	570
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>628.369</b>	<b>570</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.027.557</b>	<b>12.969</b>
	Periodeafgrænsningsposter	29.012	29
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.012</b>	<b>29</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>51.218</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>80.230</b>	<b>29</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.107.788</b>	<b>12.999</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.919.295	1.454
	Foreslået udbytte	140.000	0
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.559.295</b>	<b>1.954</b>
	Hensættelser til udskudt skat	125.046	134
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>125.046</b>	<b>134</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.058.611	9.511
	Deposita	547.730	541
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.606.341</b>	<b>10.052</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	450.000	400
	Kreditinstitutter	0	35
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40
	Selskabsskat	180.454	66
	Anden gæld	140.921	169
	Periodeafgrænsningsposter	5.730	8
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	140
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>817.105</b>	<b>859</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.548.493</b>	<b>11.045</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.107.788</b>	<b>12.999</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014	
	DKK		1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat		182.877		66
Regulering af udskudt skat		<u>-9.119</u>		<u>54</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b><u>173.758</u></b>		<b><u>120</u></b>
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	1.454	0	1.954
Årets resultat	<u>0</u>	<u>465</u>	<u>140</u>	<u>605</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>1.919</u></b>	<b><u>140</u></b>	<b><u>2.559</u></b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af 1 stk. aktie á DKK 200.000, 29 stk. aktier á DKK 10.000 og 10 stk. aktier á 1.000.				
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		7.133.611		3.927
<b>4 Hovedaktivitet</b>				
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været administration og drift af fast ejendom samt investering i værdipapirer.				
<b>5 Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, TDKK 7.145, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.399.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, TDKK 5.738, er givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.399.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 270, der giver pant i investeringsejendom samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.399.