

# Estate Grenaa ApS

Storegade 1, 8500 Grenaa

CVR-nr. 25 43 33 94



## Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016  
Approved at the annual general meeting of shareholders on

Som dirigent:  
Chairman:



.....  
Bernardus Hubertus Cornelis Brinkers

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Building a better  
working world



## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	3
Independent auditors' report on the compilation of financial statements	
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Management's review	
<b>Oplysninger om selskabet</b>	4
Company details	
<b>Beretning</b>	4
Operating review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	5
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	5
Income statement	
<b>Balance</b>	6
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	8
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	9
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Estate Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

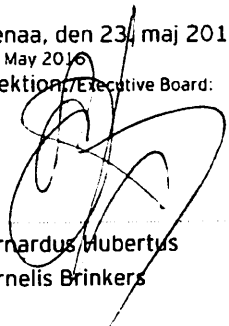
Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 23. maj 2016

23 May 2016

Direktion/Executive Board:



Bernardus Hubertus  
Cornelis Brinkers

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of Estate Grenaa ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

The Company satisfies the criteria for exemption from the statutory audit requirement.

I recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

**Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

Independent auditors' report on the compilation of financial statements

**Til den daglige ledelse i Estate Grenaa ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

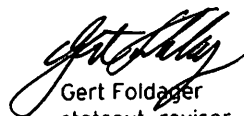
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 23. maj 2016  
Grenaa, 23 May 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Gert Foldager  
statsaut. revisor  
state authorised public accountant

**To the general management of Estate Grenaa ApS**

We have compiled the financial statements of Estate Grenaa ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015 based on the Company's bookkeeping and other information provided.

The financial statements comprise an income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with ISRS 4410, Compilation Engagements.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant ethical requirements in the Danish act on approved auditors and audit firms and FSR - Danish Auditors' code of ethics, including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are your responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

**Ledelsesberetning**

Management's review

**Oplysninger om selskabet**

Company details

Navn/Name	Estate Grenaa ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Storegade 1, 8500 Grenaa
CVR-nr./CVR No.	25 43 33 94
Hjemstedskommune/Registered office	Norddjurs
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december / 1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Bernardus Hubertus Cornelis Brinkers
Revisor/Accountant	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Storegade 1, 8500 Grenaa, Denmark

**Beretning**

Operating review

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er direkte eller indirekte at eje fast ejendom, herunder gennem deltagelse i interessentskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.139.817 kr. mod 1.004.935 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.234.552 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**The Company's business review**

The Company's activities are directly or indirectly to own real estate i.e. through participation in the partnership or other related activities.

**Financial review**

The income statement for 2015 shows a profit of DKK 1,139,817 against a profit of DKK 1,004,935 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 2,234,552. Management considers the company's financial performance in the year satisfactory.

**Post balance sheet events**

No significant events have occurred subsequent to the financial year.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
	<b>Bruttotab</b>	-55.192	-27.735
	<b>Gross profit/loss</b>		
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.664.378	1.526.213
	Income from investments in associates		
	Finansielle omkostninger	-124.705	-172.028
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	1.484.481	1.326.450
	<b>Profit before tax</b>		
2	Skat af årets resultat	-344.664	-321.515
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	1.139.817	1.004.935
	<b>Profit for the year</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Proposed profit appropriation</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.965	16.273
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	1.133.852	988.662
	Retained earnings		
		1.139.817	1.004.935



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note		2015	2014
Note	DKK		
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Non-current assets		
3	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Investments		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.034.178	5.028.213
	Investments in associates, net asset value		
		<u>5.034.178</u>	<u>5.028.213</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	5.034.178	5.028.213
	Total non-current assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Likvide beholdninger</b>	176	135.960
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	176	135.960
	Total current assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.034.354</u>	<u>5.164.173</u>
	TOTAL ASSETS		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	134.178	128.213
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	2.000.374	866.522
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.234.552</b>	<b>1.094.735</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	103.560	110.621
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>103.560</b>	<b>110.621</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
	Skyldig selskabsskat	577.750	213.714
	Income taxes payable		
	Anden gæld	2.118.492	3.745.103
	Other payables		
		2.696.242	3.958.817
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.696.242</b>	<b>3.958.817</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.034.354</b>	<b>5.164.173</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 4 Sikkerhedsstillelser  
Collateral





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	100.000	128.213	866.522	1.094.735
Årets resultat Profit/loss for the year	0	5.965	1.133.852	1.139.817
<b>Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015</b>	<b>100.000</b>	<b>134.178</b>	<b>2.000.374</b>	<b>2.234.552</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Estate Grenaa ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of Estate Grenaa ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

The accounting policies applied by the company are consistent with those of last year.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

#### Income statement

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities etc.

##### Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Balancen

###### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### Balance sheet

###### Investments in associates

On initial recognition, investments in subsidiaries and associates are measured at cost and subsequently at the proportionate share of the enterprises' net asset values calculated in accordance with the parent company's accounting policies less or plus any residual value of positive or negative goodwill determined in accordance with the acquisition method. Subsidiaries and associates with a negative net asset value are measured at DKK 0 (nil), and any amounts owed by such enterprises are written down by the parent company's share of the net asset value if the amount owed is deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amounts owed, the remaining amount is recognised under provisions if the parent company has a legal or a constructive obligation to cover the enterprise's deficit. Net revaluations of investments in subsidiaries and associates are transferred to the net revaluation reserve according to the equity method in so far as the carrying amount exceeds the acquisition cost.

Enterprises acquired or formed during the year are recognised in the financial statements from the date of acquisition or formation. Enterprises disposed of are recognised up to the date of disposal.

Acquisitions of new subsidiaries and associates are accounted for using the purchase method, according to which the assets and liabilities acquired are measured at their fair values at the date of acquisition. Provision is made for costs related to adopted plans to restructure the acquired enterprise in connection with the acquisition. The tax effect of revaluations made is taken into account.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Selekskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

##### Equity

###### *Proposed dividends*

Dividends proposed for the financial year are presented as a separate item under 'Equity'.

###### *Reserve for net revaluation according to the equity method*

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve may be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

##### Corporation tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.

Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	351.725	213.714
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.061</u>	<u>107.801</u>
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>344.664</u>	<u>321.515</u>

### 3 Finansielle anlægsaktiver

Investments

DKK	<u>Hjemsted Domicile</u>	<u>Ejerandel Interest</u>	<u>Egenkapital Equity</u>	<u>Resultat Profit/loss</u>
<b>Associerede virksomheder</b>				
Associates				
Grønvang Estate I/S	Thisted	49,00 %	10.285.690	3.396.690

### 4 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Selskabet hæfter som interessent for Grønvang Estate I/S' gæld og forpligtelser.

As a partner, the Company is liable for Grønvang I/S' liabilities and obligations.