

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 5557

Grusbakken ApS

(CVR nr. 25503619)

Grusbakken 5-7
2820 Gentofte

Årsrapport 1. januar - 31. december 2017

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Gentofte, den 18. juni 2018

Dirigent: Dan Waltz-Hansen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Revisorserklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4-9
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11-12
Noter til årsregnskabet	13-16

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Grusbakken 5.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017 og balance pr. 31. december 2017 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 615.540 og balancen en egenkapital på kr. 187.217.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Grusbakken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juni 2018

I DIREKTIONEN:



Dan Waltz-Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Grusbakken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grusbakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, de 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.

Kongens Lyngby, den 15. juni 2018
BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76



Palle Corell Badsted
statsautoriseret revisor
mne.nr 19673

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Grusbakken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendommen måles til dagsværdi da det skønnes at det giver et mere retvisende billede. Årets værdiregulering af ejendommen indregnes herefter i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendom". Tidligere blev ejendommen indregnet og målt til kostpris ligesom afskrivninger tidligere blev indregnet i selskabets resultatopgørelse. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat på tkr. 100 og for 2016 på tkr. 100 og årets resultat efter skat på tkr. 78. og for 2016 på tkr. 78. Balancesummen forøges med tkr. 4.332 og for 2016 tkr. 4.254, mens egenkapitalen pr 31. december 2017 forøges med tkr. 3.396 og for 2016 med tkr. 3.318.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Der er herudover ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2017 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

INVESTERINGSEJENDOMME:

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret indtjeningsmodel, hvor den fremtidige indtjening ved ejerskab tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som andre anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

TILGODEHAVENDER:

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealiseringsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme optages til dagsværdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:	1	945.040	1.396
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-14.956	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:		930.084	1.396
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	9
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	-18
Finansielle omkostninger		-57.943	0
RESULTAT FØR SKAT:		872.141	1.387
Skat af årets resultat	3	-256.601	-303
ÅRETS RESULTAT:		615.540	1.084
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Udbytte for regnskabsåret		0	1.500
Ekstraordinært udbytte		7.000.000	0
Overførsel til næste år		-6.384.460	-416
		615.540	1.084

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> T.DKK
AKTIVER:			
Grunde og bygninger	4	12.668.682	11.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	153.356	0
Materielle anlægsaktiver		12.822.038	11.750
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		12.822.038	11.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.560	0
Andre tilgodehavender		188.641	28
Periodeafgrænsningsposter, aktiv		0	27
Tilgodehavender		210.201	55
Likvide beholdninger		88.247	862
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		298.448	917
AKTIVER I ALT:		13.120.486	12.667

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		62.217	6.447
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500
EGENKAPITAL:	6	187.217	8.072
Hensættelser til udskudt skat		2.203.722	2.152
HENSATTE FORPLIGTELSER:		2.203.722	2.152
Langfristet andel af kreditinstitutter		7.463.849	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.463.849	0
Kreditinstitutter		269.192	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.120	87
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.495
Selskabsskat		220.150	298
Anden gæld		2.571.236	563
Kortfristede gældsforpligtelser		3.265.698	2.443
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		10.729.547	2.443
PASSIVER I ALT:		13.120.486	12.667
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser mv.	9		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2 Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.956	0
	<u>14.956</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat		
Skat af årets ordinære resultat	205.150	298
Ændring i udskudt skat	51.451	5
	<u>256.601</u>	<u>303</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	T.DKK
4 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	9.501.147	9.501
Årets tilgang ved køb	918.682	0
Saldo pr. 31. december 2017	10.419.829	9.501
 <u>Opskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	4.153.950	0
Årets opskrivning	0	4.154
	4.153.950	4.154
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.905.097	1.905
Saldo pr. 31. december 2017	1.905.097	1.905
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	12.668.682	11.750

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt følgende tilbagediskonteringsfaktor (afkastkrav) ved værdiansættelsen:

Ejendom	afkastkrav
Grusbakken 5, Gentofte	8,0%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	T.DKK
5 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	15.111	15
Årets tilgang ved køb	168.312	0
Saldo pr. 31. december 2017	183.423	15
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	15.111	15
Årets afskrivning	14.956	0
Saldo pr. 31. december 2017	30.067	15
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	153.356	0
 6 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2017	125.000	125
	125.000	125
 Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2017	6.446.677	3.623
Ændring af regnskabspraksis	0	3.240
Overført af årets resultat	-6.384.460	-416
	62.217	6.447
 Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.500.000	0
Ekstraordinært udbytte	7.000.000	0
Udbetalt i regnskabsåret	-8.500.000	0
Årets foreslåede udbytte	0	1.500
	0	1.500
	187.217	8.072

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 6.642.316 efter 5 år.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.207.744 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 12.668.682.

9 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.