

Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus

Gurrevej 430, 3490 Kvistgård

CVR-nr. 26 27 35 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/6 2016



Anders Vestergaard-Jensen
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 13. juni 2016

Direktion

Anders Vestergaard-Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har ved udgangen af 2015 en negativ egenkapital på 5,8 mio. kr. Den negative egenkapital er hovedsageligt finansieret af private gældsbreve, som indtil videre er afdragsfri.

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på ca. 500 t.kr., hvilket er finansieret af koncerninterne mellemregninger. Hovedparten af underskuddet kan henføres til forrentning af gældsposter.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de løbende underskud fortsat kan finansieres via koncerninterne mellemregninger samt at der tilføres selskabet likviditet til afvikling af eksterne gældsposter.

Det er usikkert, om selskabet løbende vil få tilført likviditet til betaling af eksterne gældsposter. Selskabets ejere har dog indtil nu tilført selskabet den nødvendige likviditet.

Der er således betydelig usikkerhed om selskabets fremtidige finansieringsforhold jf. omtale i note 1.

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 13. juni 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 28 09 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus Gurrevej 430 3490 Kvistgård CVR-nr.: 26 27 35 52 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Vestergaard-Jensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Householding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve, udvikle og drive fast ejendom samt anden efter anpartshavernes skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Finansielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af gældsbreve, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsanpartsselskabet Gurrehus solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttotab	-8.195	49
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.868
Driftsresultat	-8.195	-3.819
Andre finansielle indtægter	145.784	373
2 Øvrige finansielle omkostninger	-631.608	-2.068
Resultat før skat	-494.019	-5.514
Skat af årets resultat	0	11
Årets resultat	-494.019	-5.503
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	0	-5.025
Disponeret fra overført resultat	-494.019	-478
Disponeret i alt	-494.019	-5.503

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	2.000.000	2.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.291
Andre tilgodehavender	0	304
Tilgodehavender i alt	<u>1.200</u>	<u>1.595</u>
Gældsbreve	2.240.199	938
Værdipapirer i alt	<u>2.240.199</u>	<u>938</u>
Likvide beholdninger	4.088	6
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.245.487</u>	<u>2.539</u>
Aktiver i alt	<u>4.245.487</u>	<u>4.539</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
Overført resultat	-17.864.861	-17.371
Egenkapital i alt	-5.864.861	-5.371
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til eventualforpligtelser	1.352.500	1.353
Hensatte forpligtelser i alt	1.352.500	1.353
Gældsforpligtelser		
Private pantebreve	7.150.000	7.150
Deposita	60.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.210.000	7.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	723.788	704
Mellemregning moderselskab	356.804	339
Selskabsskat	8.522	0
Anden gæld	458.734	364
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.547.848	1.407
Gældsforpligtelser i alt	8.757.848	8.557
Passiver i alt	4.245.487	4.539

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ og derfor omfattet af Selskabslovens §119.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de løbende underskud fortsat kan finansieres via koncerninterne mellemregninger samt at der tilføres selskabet likviditet til afvikling af eksterne gældsposter.

Der er usikkerhed om hvorvidt denne forudsætning kan opfyldes, men selskabets ledelse arbejder på forskellige løsninger med selskabets kreditorer.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	631.608	2.068
	631.608	2.068
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	1.250.000	20.279
Tilgang i årets løb	0	2.389
Afgang i årets løb	0	-21.418
Kostpris 31. december 2015	1.250.000	1.250
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	750.000	6.700
Årets regulering til dagsværdi	0	80
Tilbageførsel af tidligere regulering til dagsværdi	0	-6.030
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	750.000	750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.000.000	2.000

Noter

4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	12.000.000	0	-17.370.842	-5.370.842
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-494.019</u>	<u>-494.019</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-17.864.861</u>	<u>-5.864.861</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til private, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger stort. kr. 7.150.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2 mio.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Householding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.