

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

Grunow Development ApS

Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27133967

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2019.

Dirigent: _____
Kenneth Michael Grunow

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309

 LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grunow Development ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 13. maj 2019.

Direktion

Kenneth Michael Grunow

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Grunow Development ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Grunow Development ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 13. maj 2019

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
MNE29482

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Grunow Development ApS

Toldbodgade 11

4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 27133967

Hjemstedskommune: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kenneth Michael Grunow

Revisor

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

Toldbodgade 11

4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at investere i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7% p.a. Afkastprocenten er fastsat ud fra, kvaliteten og gennudlejningsmulighederne samt med baggrund i at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grunow Development ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, andre driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter og andre driftsindtægter

Lejeindtægter og andre driftsindtægter omfatter primært huslejeindtægter og er indregnet med de beløb som vedrører regnskabsåret.

Andre driftsudgifter

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsudgifter omfatter driftsomkostninger vedrørende drift af ejendommene mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg,, autodrift, lokaler samt administration mv.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger indeholder omkostninger som er afholdt som følge af ejendommenes drift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Grunow Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentet eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelse er 7,0%. Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau. Ejendommene er beliggende i Guldborgsund og Lolland kommuner. Ejendommenes karakteristika er erhverv og privat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		3.971.690	3.748
Personaleomkostninger	1	977.283	919
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	5.000	36
Ordinært resultat før finansielle poster		2.989.407	2.794
Værdiregulering ejendomme		1.068.000	195
Andre finansielle indtægter		125	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		105.480	157
Andre finansielle omkostninger		758.636	1.062
Resultat før skat		1.057.415	1.379
Skat af årets resultat	3	266.046	460
Årets resultat		791.369	919
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		24.044.964	22.511
Dagsværdiregulering ført via egenkapital		200.441	615
Årets resultat		791.369	919
Til disposition		25.036.774	24.045
Overført til næste år		25.036.774	24.045
Disponeret i alt		25.036.774	24.045

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		77.209.456	80.599
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5
Materielle anlægsaktiver i alt		77.209.456	80.604
Anlægsaktiver i alt		77.209.456	80.604
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		182.733	7
Andre tilgodehavender		128.353	338
Tilgodehavende forbrugsregnskab		9.562	0
Periodeafgrænsningsposter		8.070	0
Tilgodehavender i alt		328.718	344
Likvide beholdninger		11.784	3
Omsætningsaktiver i alt		340.501	347
Aktiver i alt		77.549.957	80.952

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		25.036.774	24.045
Egenkapital i alt	4	25.161.774	24.170
Hensættelse til udskudt skat		8.035.452	7.769
Hensatte forpligtelser i alt		8.035.452	7.769
Gæld til realkreditinstitutter		38.224.401	40.102
Kortfristet del af langfristet gæld		-685.866	-675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	37.538.535	39.426
Kortfristet del af langfristet gæld		685.866	675
Kreditinstitutter i øvrigt		1.656.256	2.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	60
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.544.581	4.212
Anden gæld		1.867.492	2.332
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.814.196	9.586
Gældsforpligtelser i alt		44.352.731	49.012
Passiver i alt		77.549.957	80.952
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	450.164	404
	Pensioner	500.000	500
	Andre udgifter til social sikring	27.119	15
	Personaleomkostninger i alt	977.283	919

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2018	2017
		kr.	tkr.
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000	24
	Fortjeneste/tab afhændede andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt	5.000	36

3	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	-113
	Udskudt skat af årets resultat	266.046	573
	Skat af årets resultat i alt	266.046	460

4	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	24.044.964	24.169.964
	Årets resultat	0	791.369	791.369
	Dagsværdiregulering ført via egenkapital	0	200.441	200.441
	Saldo ultimo	125.000	25.036.774	25.161.774

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 30.408.258

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 11.800.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 64.256.446.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 34.988.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 75.909.455.

Til sikkerhed for mellemværende med øvrige er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 30.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 22.400.000.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Selskabet har en leasingforpligtelse. Leasingforpligtelsen er opgjort til DKK 130.266 med en resterende løbetid på 23 måneder. Der påhviler herudover selskabet en genkøbsforpligtelse på DKK 113.285.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Michael Grunow

Adm. direktør

På vegne af: Grunow Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-439393759334

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-23 18:29:49Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-23 18:30:27Z

NEM ID 

Kenneth Michael Grunow

Dirigent

På vegne af: Grunow Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-439393759334

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-23 18:32:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HAEI1-DL1PA-Z6N7P-LZML5-XB7J8-W8PJX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>