

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

Grunow Development ApS

Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27133967

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

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 2017.

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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 29. maj 2018.

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 2017 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 29. maj 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
MNE1254

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 gendlejmingsmulighederne 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 2017 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 nettorealiseringsværdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		3.748.091	4.636
Personaleomkostninger	1	918.534	875
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	35.754	66
Ordinært resultat før finansielle poster		2.793.803	3.695
Værdiregulering ejendomme		195.184	-165
Andre finansielle indtægter		0	32
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		157.304	182
Andre finansielle omkostninger		1.062.236	1.432
Resultat før skat		1.379.078	2.279
Skat af årets resultat	3	460.103	394
Årets resultat		918.975	1.885
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		22.511.081	20.037
Dagsværdiregulering ført via egenkapital		614.908	589
Årets resultat		918.975	1.885
Til disposition		24.044.964	22.511
Overført til næste år		24.044.964	22.511
Disponeret i alt		24.044.964	22.511

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		80.599.456	80.729
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.000	85
Materielle anlægsaktiver i alt		80.604.456	80.814
Anlægsaktiver i alt		80.604.456	80.814
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.501	3
Andre tilgodehavender		337.801	153
Tilgodehavender i alt		344.302	157
Likvide beholdninger		3.010	1.003
Omsætningsaktiver i alt		347.312	1.159
Aktiver i alt		80.951.768	81.973

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		24.044.964	22.511
Egenkapital i alt	4	24.169.964	22.636
Hensættelse til udskudt skat		7.769.406	7.196
Hensatte forpligtelser i alt		7.769.406	7.196
Gæld til realkreditinstitutter		40.101.527	41.608
Kortfristet del af langfristet gæld		-675.470	-611
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	39.426.057	40.997
Kortfristet del af langfristet gæld		675.470	611
Kreditinstitutter i øvrigt		2.306.504	2.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	60
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.212.429	5.758
Anden gæld		2.331.938	2.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.586.341	11.144
Gældsforpligtelser i alt		49.012.398	52.141
Passiver i alt		80.951.768	81.973
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	403.802	353
	Pensioner	500.000	500
	Andre udgifter til social sikring	14.732	22
	Personaleomkostninger i alt	918.534	875

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0, sidste år 0.

2	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2017	2016
		kr.	tkr.
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.459	66
	Fortjeneste/tab afhændede andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.295	0
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt	35.754	66

3	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-113.229	0
	Udskudt skat af årets resultat	573.332	394
	Skat af årets resultat i alt	460.103	394

4	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	22.511.081	22.636.081
	Årets resultat	0	918.975	918.975
	Beløbsmæssig effekt	0	614.908	614.908
	Saldo ultimo	125.000	24.044.964	24.169.964

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 64.656.446.

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 79.299.455.

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 24.400.000.

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 198.231 med en resterende løbetid på 35 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: 109.56.129.208

2018-05-31 10:11:35Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2018-05-31 10:13:36Z

NEM ID 

Kenneth Michael Grunow

Dirigent

På vegne af: Grunow Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-439393759334

IP: 109.56.129.208

2018-05-31 10:17:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GX4L8-HVDOZ-3KQ87-OUE6Q-XVESC-J6S15

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>