

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

Grunow Development ApS

Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27133967

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016

Dirigent: _____
Kenneth Michael Grunow

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Grunow Development ApS .

Årsrapporten er aflagt 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 10. maj 2016.

Direktion

Kenneth Michael Grunow

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grunow Development ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grunow Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 10. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

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.

Usikkerheder

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning.

Afkastbaseret målemetode:

	Ejendoms- resultat TDKK	Markeds- værdi TDKK	Forskels- værdi TDKK	Justeret egenkapital TDKK
Afkastkrav 6,5%	1.207	83.907	4.649	24.811
Afkastkrav 7,0%	1.207	77.947	0	20.162
Afkastkrav 7,5%	1.207	72.907	-3.931	16.231

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. for ejendommene beliggende Kidnakken, Vendsysselvej, Københavnsvej, Toldbodgade, Klosterstræde samt Østre Boulevard. Ejendommen Klostervej er indregnet på baggrund af købsoption. Afkastprocenten er fastsat ud fra, 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 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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

Andre driftsudgifter omfatter driftsomkostninger vedrørende drift af ejendommene mv.

Andre eksterne omkostninger

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

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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 7% for ejendommene Kidnakken, Vendsysselvej, Københavnsvej, Toldbodgade, Klosterstræde samt Østre Boulevard.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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

Gæld til realkreditinstitutter (ÅRL § 38)

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		4.297.876	4.313
Personaleomkostninger	1	1.029.210	603
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		65.909	73
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		153.520	44
Ordinært resultat før finansielle poster		3.049.238	3.593
Værdiregulering ejendomme		-245.658	4.040
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		105.153	62
Andre finansielle indtægter		26.189	77
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		253.250	309
Andre finansielle omkostninger		1.627.759	1.532
Resultat før skat		1.053.913	5.931
Skat af årets resultat	2	-152.778	843
Årets resultat		1.206.691	5.089
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		18.340.377	14.529
Dagsværdiregulering ført via egenkapital		489.487	-1.277
Årets resultat		1.206.691	5.089
Til disposition		20.036.556	18.340
Overført til næste år		20.036.556	18.340
Disponeret i alt		20.036.556	18.340

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		77.947.438	75.037
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		150.621	217
Materielle anlægsaktiver i alt		78.098.059	75.254
Anlægsaktiver i alt		78.098.059	75.254
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.289	71
Andre tilgodehavender		158.436	257
Periodeafgrænsningsposter		62.232	58
Tilgodehavender i alt		291.957	385
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	93
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	93
Likvide beholdninger		1.011	525
Omsætningsaktiver i alt		292.968	1.003
Aktiver i alt		78.391.027	76.257

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		20.036.556	18.340
Egenkapital i alt	3	20.161.556	18.465
Hensættelse til udskudt skat		6.802.564	6.955
Hensatte forpligtelser i alt		6.802.564	6.955
Gæld til realkreditinstitutter		40.888.095	38.600
Kortfristet del af langfristet gæld		-237.090	-1.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	40.651.005	37.469
Kortfristet del af langfristet gæld		237.090	1.131
Kreditinstitutter i øvrigt		1.290.775	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		247.500	60
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.224.620	10.301
Anden gæld		2.775.917	1.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.775.902	13.367
Gældsforpligtelser i alt		51.426.907	50.836
Passiver i alt		78.391.027	76.257
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	455.927	437
	Pensionsforpligtelse til øvrige ansatte	551.700	38
	Andre udgifter til social sikring	21.583	128
	Personaleomkostninger i alt	1.029.210	603

2	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	-124
	Udskudt skat af årets resultat	-152.778	967
	Skat af årets resultat i alt	-152.778	843

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	18.340.377	18.465.377
	Årets resultat	0	1.206.691	1.206.691
	Dagsværdiregulering ført via egenkapital	0	489.487	489.487
	Saldo ultimo	125.000	20.036.556	20.161.556

4 Langfristede gældsforpligtelser

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene. Ejendommene er indregnet med DKK 77.947.437

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank og Nykredit er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 1.500.000 med pant i ejendommen Kidnakken 4 . Ejendommen er indregnet med DKK 30.500.000

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank og Nykredit er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 1.000.000 med pant i ejendommen Vendsysselvej 1. Ejendommen er indregnet med DKK 24.500.000

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.