

## Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

### Grunow Development ApS

Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27133967

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

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	8
Balance 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	11



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grunow Development ApS for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. maj 2017.

**Direktion**

Kenneth Michael Grunow

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

---

## Til den daglige ledelse i Grunow Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grunow Development ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 årsregnskabet 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.

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.

Nykøbing F., den 30. maj 2017

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

# Virksomhedsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	<p>Grunow Development ApS Toldbodgade 11 4800 Nykøbing F</p> <p>CVR-nr.: 27133967 Hjemstedskommune: Guldborgsund Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
<b>Direktion</b>	<p>Kenneth Michael Grunow</p>
<b>Revisor</b>	<p>Lou Revision registreret revisionsaktieselskab Toldbodgade 11 4800 Nykøbing F.</p>
<b>Hovedaktivitet</b>	<p>Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.</p>



# 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 ejendommens 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%	1.956	86.618	4.641	27.277
<b>Afkastkrav 7,0%</b>	<b>1.956</b>	<b>80.668</b>	<b>0</b>	<b>22.636</b>
Afkastkrav 7,5%	1.956	75.738	-3.845	18.791

## 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 ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7% p.a. 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 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

## 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. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære

# Anvendt regnskabspraksis

---

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 måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

## Tilgodehavender

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

## 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.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.635.797</b>	<b>4.144</b>
Personaleomkostninger	1	874.502	1.029
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		65.909	66
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>3.695.386</b>	<b>3.049</b>
Værdiregulering ejendomme		165.106	-246
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		0	105
Andre finansielle indtægter		32.292	26
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		182.005	253
Andre finansielle omkostninger		1.431.876	1.628
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.278.903</b>	<b>1.054</b>
Skat af årets resultat		393.510	-153
<b>Årets resultat</b>		<b>1.885.393</b>	<b>1.207</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		20.036.556	18.340
Dagsværdiregulering ført via egenkapital		589.132	489
Årets resultat		1.885.393	1.207
<b>Til disposition</b>		<b>22.511.081</b>	<b>20.037</b>
Overført til næste år		22.511.081	20.037
<b>Disponeret i alt</b>		<b>22.511.081</b>	<b>20.037</b>



## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		80.729.456	77.947
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.712	151
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.814.168</b>	<b>78.098</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.814.168</b>	<b>78.098</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.247	71
Andre tilgodehavender		153.289	158
Periodeafgrænsningsposter		0	62
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>156.536</b>	<b>292</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.002.580</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.159.117</b>	<b>293</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>81.973.285</b>	<b>78.391</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		22.511.081	20.037
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>22.636.081</b>	<b>20.162</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.196.074	6.803
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.196.074</b>	<b>6.803</b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.607.643	40.888
Kortfristet del af langfristet gæld		-610.799	-237
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>40.996.844</b>	<b>40.651</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		610.799	237
Kreditinstitutter i øvrigt		2.108.606	1.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	248
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.757.625	6.225
Anden gæld		2.607.256	2.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.144.286</b>	<b>10.776</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>52.141.130</b>	<b>51.427</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>81.973.285</b>	<b>78.391</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	352.853	456
	Pensioner	500.000	552
	Andre udgifter til social sikring	21.649	22
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>874.502</b>	<b>1.029</b>

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

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	20.036.556	20.161.556
	Årets resultat	0	1.885.393	1.885.393
	Dagsværdiregulering ført via egenkapital	0	589.132	589.132
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>22.511.081</b>	<b>22.636.081</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

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

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene. Pantsatte ejendomme er indregnet med TDKK 79.368

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 1.500.000 med pant i ejendommen Kidnakken 4 . Ejendommen er indregnet med TDKK 30.500

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 1.000.000 med pant i ejendommen Vendsysselvej 1. Ejendommen er indregnet med TDKK 25.000

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 2.000.000 med pant i ejendommen Klosterstræde 16. Ejendommen er indregnet med TDKK 8.200

Til sikkerhed for Sdr Vedhy Huse ApS´ engagement med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 500.000 med pant i ejendommen Toldbodgade 19. Ejendommen er indregnet TDKK 1.300. Der er påbegyndt mortifikation af pantebrevet.

**5**      **Eventualposter m.v.**

Ingen.

# 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

### Direktør

På vegne af: Grunow Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-439393759334

IP: 62.44.135.214

2017-05-30 14:05:06Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2017-05-30 14:09:23Z

NEM ID 

## Kenneth Michael Grunow

### Dirigent

På vegne af: Grunow Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-439393759334

IP: 62.44.135.214

2017-05-30 14:21:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4TFS3-XQ5M1-4ZWQO-FIHV8-OF1XC-KEVC

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](mailto: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>