

Ejendomsselskabet Greve A/S

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 56 39 45

Årsrapport 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/4 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Greve A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2016

Direktion

Michael Graff Nielsen

Bestyrelse

Jens Vilhelm Birkedal Balslev
formand

Niels Arne Nielsen

Michael Graff Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Greve A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve A/S 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvori ledelsen beskriver usikkerheden vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi pr. 31. december 2015.

Den uafhængige revisors erklæringer**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.

Aarhus, den 8. februar 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Greve A/S Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 27 56 39 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Jens Vilhelm Birkedal Balslev, formand Niels Arne Nielsen Michael Graff Nielsen
Direktion	Michael Graff Nielsen
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendomme beliggende i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.212.573, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 7.550.909.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende beskrivelse af usikkerheden om og forudsætningerne for fortsat drift og usikkerhed ved måling af ejendomme henvises til note 1.

Selskabets ledelse har udarbejdet budgetter for 2016 og 2017. Disse udviser, bl.a. som følge af det lave renteniveau, et positivt resultat, selv uden yderligere udlejning af det ledige areal i Hillerød.

Selskabets bankforbindelse samt de tre største aktionærer har bekræftet at forlænge lånene til udgangen af 2016 hvilket gør, at selskabets ledelse vurderer, at der er tilstrækkelig likviditet til selskabets drift i 2016 og 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Greve A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 ejendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.382.969	3.979.026
Andre driftsindtægter		0	105.353
Andre eksterne omkostninger		<u>-420.994</u>	<u>-436.767</u>
Bruttoresultat		3.961.975	3.647.612
Personaleomkostninger	2	<u>-55.000</u>	<u>-55.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		3.906.975	3.592.612
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-265.690</u>	<u>326.283</u>
Resultat før finansielle poster		3.641.285	3.918.895
Finansielle indtægter	3	128.603	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.557.315</u>	<u>-1.819.501</u>
Resultat før skat		2.212.573	2.099.394
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.212.573</u>	<u>2.099.394</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.212.573</u>	<u>2.099.394</u>
		<u>2.212.573</u>	<u>2.099.394</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>95.400.000</u>	<u>95.400.000</u>
		<u>95.400.000</u>	<u>95.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>95.400.000</u>	<u>95.400.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		64.538	51.076
Udskudt skatteaktiv		2.000.000	2.000.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>46.623</u>
		<u>2.064.538</u>	<u>2.097.699</u>
Likvide beholdninger		<u>286.436</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.350.974</u>	<u>2.097.699</u>
AKTIVER I ALT		<u>97.750.974</u>	<u>97.497.699</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		6.660.000	6.660.000
Overført resultat		890.909	-1.321.664
Egenkapital i alt		7.550.909	5.338.336
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		86.061.191	85.924.104
Andre kreditinstitutter		0	1.299.950
		86.061.191	87.224.054
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.949.950	1.300.000
Kreditinstitutter		0	1.767.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.491	77.948
Gæld til tilknyttede virksomheder		600.000	600.000
Anden gæld		1.375.467	1.046.026
Periodeafgrænsningsposter		143.966	143.657
		4.138.874	4.935.309
Gældsforpligtelser i alt		90.200.065	92.159.363
PASSIVER I ALT			
		97.750.974	97.497.699
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Afkastprocenten er fastholdt til et gennemsnit på henholdsvis 6,01% og 7,23% ved værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Det ledige areal i Hillerød har i regnskabsåret udgjort ca. 45% af udlejningskvadratmeterne i Hillerød og er fortsat ledig.

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet, herunder særligt markedet for tomme lejemål, er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,50%-point vil medføre en ændring i ejendommenes værdiansættelse med ca. t.kr. -7.100/+8.300.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	55.000	55.000
	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	128.603	0
	<u>128.603</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.000	42.000
Andre finansielle omkostninger	1.515.315	1.777.501
	<u>1.557.315</u>	<u>1.819.501</u>

Noter til årsregnskabet**5 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>117.353.512</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>117.353.512</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>-21.953.512</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-21.953.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>95.400.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte afkastprocenter udgør følgende:

Ejendommene i Greve 6,01%

Ejendom i Hillerød 7,23%

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	6.660.000	-1.321.664	5.338.336
Årets resultat	0	2.212.573	2.212.573
Egenkapital 31. december 2015	6.660.000	890.909	7.550.909

Selskabskapitalen består af 22.200 aktier à nominelt kr. 300. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	6.660.000	6.660.000	6.660.000	6.660.000	15.540.000
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	-8.880.000
Selskabskapital 31. december 2015	6.660.000	6.660.000	6.660.000	6.660.000	6.660.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	85.924.104	86.061.191	0	72.256.013
Andre kreditinstitutter	2.599.950	1.949.950	1.949.950	0
	88.524.054	88.011.141	1.949.950	72.256.013

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet Lorentsen Holding af 20. april 2005 ApS.

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse, som ikke er indregnet i balancen, idet den ikke forventes at blive aktuel. Momsreguleringsforpligtelsen bliver aktuel, hvis selskabet momsafmelder investeringsejendommene i såvel Greve som i Hillerød.

Eventualaktiv:

Selskabets samlede skatteaktiv udgør t.kr. 3.914, heraf er alene aktiveret t.kr. 2.000. Skatteaktivet fremkommer primært som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af ejendommene og den skattemæssige værdi af ejendommene.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 86.061, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 95.400.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.950, er der udstedt to ejerpantebreve i ovenstående grunde og bygninger, på henholdsvis t.kr. 5.000 og t.kr. 12.000.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

OR Ejendomsinvest ApS
Contessa ApS
Vilhelm Invest A/S