



Grusbakken 6-8 ApS
Esplanaden 18, 1263 København K

CVR nr. 27 96 42 57

Årsrapport for 2016

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

Anders Gangsted-Rasmussen
Dirigent

Indhold

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Grusbakken 6-8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. januar 2017

Direktion:

Anders Gangsted-Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Grusbakken 6-8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grusbakken 6-8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

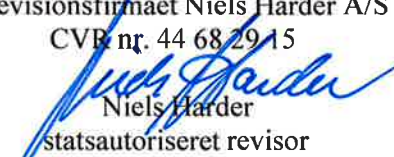
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. januar 2017
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grusbakken 6-8 ApS
c/o Gangsted-Rasmussen Gruppen
Esplanaden 18
1263 København K

Telefon 82 30 30 00

CVR.nr.: 27 96 42 57

Stiftet: 28. december 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Gangsted-Rasmussen

Revisor

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
Østbanegade 3 ^{Parterre}
2100 København Ø.

Ejerforhold

AGR Invest ApS
Esplanaden 18
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, udvikling og administration af faste ejendomme og dertil knyttede aktiviteter.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret og som følge heraf har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder, hvilket primært vedrører tekstrettelser.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af AGR Invest ApS-koncernen. Moderselskabet AGR Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen:**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendom**

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. 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.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationselskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------|------------------------|
| Nettoomsætning | | 265.988 |
| Andre eksterne omkostninger | | 309.767 |
| Bruttoresultat | | <u>-43.779</u> |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 3 | 89.133 |
| Resultat af ordinær primær drift | | <u>45.354</u> |
| Finansielle omkostninger | | 397.976 |
| Resultat før skat | | <u>-352.622</u> |
| Skat af årets resultat | 2 | 117.000 |
| Årets resultat | | <u><u>-469.622</u></u> |
| <u>Forslag til resultatdisponering:</u> | | |
| Overført resultat | | -469.622 |
| Disponeret i alt | | <u><u>-469.622</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016**Aktiver**

| | <u>Note</u> | | <u>2015</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 3 | 11.000.000 | 11.000.000 |
| <u>Materielle anlægsaktiver</u> | | <u>11.000.000</u> | <u>11.000.000</u> |
| <u>Anlægsaktiver i alt</u> | | <u>11.000.000</u> | <u>11.000.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 5.880 | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 57.002 | |
| <u>Tilgodehavender</u> | | <u>62.882</u> | <u>0</u> |
| <u>Likvide beholdninger</u> | | <u>404.812</u> | <u>559.821</u> |
| <u>Omsætningsaktiver i alt</u> | | <u>467.694</u> | <u>559.821</u> |
| <u>Aktiver i alt</u> | | <u>11.467.694</u> | <u>11.559.821</u> |

Balance pr. 31. december 2016**Passiver**

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 |
| Overført resultat | 4 | 2.135.207 |
| <u>Egenkapital i alt</u> | | <u>2.260.207</u> |
| Udskudt skat | | 955.000 |
| <u>Hensatte forpligtelser i alt</u> | | <u>955.000</u> |
| Deposita | | 131.970 |
| <u>Langfristede gældsforpligtelser</u> | | <u>131.970</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.882 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.944.432 |
| Anden gæld | | 157.203 |
| <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u> | | <u>8.120.517</u> |
| <u>Gældsforpligtelser i alt</u> | | <u>8.252.487</u> |
| <u>Passiver i alt</u> | | <u>11.467.694</u> |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | 5 | |

Noter til årsregnskabet for 2016

| | | <u>2015</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note 1. Personale:</u> | | |
| Antal beskæftigede i gennemsnit er 0 (2015: 0). | | |
| <u>Note 2. Skat af årets resultat:</u> | | |
| Sambeskatningsbidrag tidligere år | -235.018 | |
| Sambeskatningsbidrag 2016 | -57.002 | |
| Regulering af udskudt skat | 13.696 | 117.000 |
| | <u>-278.324</u> | <u>117.000</u> |
| <u>Note 3. Investeringsejendomme:</u> | | |
| Kostpris 1. januar | 9.965.737 | 9.810.000 |
| Tilgang | | 155.737 |
| <u>Kostpris 31. december</u> | <u>9.965.737</u> | <u>9.965.737</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 1.034.263 | 945.130 |
| Årets værdiregulering | | 89.133 |
| <u>Værdiregulering 31. december</u> | <u>1.034.263</u> | <u>1.034.263</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>11.000.000</u> | <u>11.000.000</u> |
| <p>Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.</p> <p>Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Ejendommens lejeindtægter vedrører udelukkende erhvervslejemål.</p> <p>Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen fastsat til ca. 6,75%.</p> | | |
| <u>Note 4. Overført resultat:</u> | | |
| Saldo 1. januar | 1.779.924 | 2.249.546 |
| Overført i henhold til resultatdisponering | 355.283 | -469.622 |
| Saldo 31. december | <u>2.135.207</u> | <u>1.779.924</u> |

Noter til årsregnskabet for 2016

Note 5. Eventualposter m.v.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

I ejendommen er lyst et skadesløsbrev på kr. 6.800.000, der er deponeret i Jyske Bank til sikkerhed for alt mellemværende.

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Sambeskattede selskaber

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse for kildeskatter udgør estimeret maksimalt 0 t.kr.