

Grand Ejendomme I/S
CVR-nr. 28158319
Vestre Havneplads 10
4400 Kalundborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.04.2016

Dirigent

Navn: Erik Ebdrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Grand Ejendomme I/S
Vestre Havneplads 10
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 28158319

Hjemsted: Kalundborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Erik Ebdrup
Jens Ebdrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Grand Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 13.04.2016

Direktion

Erik Ebdrup

Jens Ebdrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grand Ejendomme I/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grand Ejendomme I/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 13.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og finansielle poster udgør et overskud på 2.800 t.kr., hvilket er en forbedring på ca. 200 t.kr. i forhold til sidste år.

Årets resultat efter værdiregulering af investeringsejendomme udgør 239 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med de tilretninger, der følger af, at Grand Ejendomme drives i et interessentskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Interessentskabet har som følge af ny årsregnskabslov ændret regnskabspraksis vedrørende måling af gæld til realkreditinstitutter. Gæld til realkreditinstitutter måles fra indeværende regnskabsår til amortiseret kostpris. Gælden har tidligere været målt til dagsværdi. Ændringen har en positivt indvirkning på årets resultat og egenkapital på t.kr. 4.

Bortset fra ovenævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettolejeindtægten ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. De anvendte afkastprocent pr. 31.12.2015 er 7 –8 %. Såfremt afkastprocenterne nedsættes med 0,5% vil det medføre en stigning i dagsværdien på ca. 3,4 mio. kr. og modsat vil en forøgelse af afkastprocenterne på 0,5% medføre et fald på ca. 3,0 mio.kr. i dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.799.872	2.588
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.560.875)	(272)
Af- og nedskrivninger		<u>(4.960)</u>	<u>(5)</u>
Driftsresultat		1.234.037	2.311
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(12)
Andre finansielle indtægter		2.481	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(997.408)</u>	<u>(1.107)</u>
Årets resultat		<u>239.110</u>	<u>1.192</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>239.110</u>	<u>1.192</u>
		<u>239.110</u>	<u>1.192</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		47.986.265	49.457
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.133	9
Materielle anlægsaktiver		<u>47.990.398</u>	<u>49.466</u>
 Anlægsaktiver		 <u>47.990.398</u>	 <u>49.466</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.268	9
Andre tilgodehavender		17.376	5
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender		<u>51.644</u>	<u>16</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>51.644</u>	 <u>16</u>
 Aktiver		 <u>48.042.042</u>	 <u>49.482</u>

Balance pr. 31.12.2015

		Virksomheds kapital kr.	Ikke registreret kapital kr.	Overkurs ved emission kr.
Virksomhedskapital		7.350.000		7.350
Overført overskud eller underskud		4.544.880		4.906
Egenkapital		11.894.880		12.256
Gæld til realkreditinstitutter		22.201.013		22.855
Bankgæld		3.266.127		3.729
Anden gæld		4.977.687		4.890
Langfristede gældsforpligtelser	1	30.444.827		31.474
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	1.250.988		1.202
Bankgæld		3.858.827		4.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.843		177
Gæld til associerede virksomheder		54.657		2
Anden gæld		374.020		271
Kortfristede gældsforpligtelser		5.702.335		5.752
Gældsforpligtelser		36.147.162		37.226
Passiver		48.042.042		49.482
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2			
Ejerforhold	3			

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.350.000	4.905.772	12.255.772
Udbetalt ordinært udbytte	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	239.108	239.108
Egenkapital ultimo	7.350.000	4.544.880	11.894.880

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
1. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	642	650.988	22.201.013	18.721.793
Bankgæld	360	400.000	3.266.127	1.666.126
Anden gæld	200	200.000	4.977.687	627.687
	1.202	1.250.988	30.444.827	21.015.606

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med en restgæld på 22,2 mio. kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på i alt 17,3 mio. kr. med pant i selskabets ejendomme. Bankgælden udgør pr. 31.12.2015 7,1 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015 47,9 mio. kr.

3. Ejerforhold

Interessentskabet ejes af:

Øresø Mølle ApS, Smedelinien 57, 4400 Kalundborg

Ejendomsselskabet Mineja ApS, Klintedalsvej 43B, 4400 Kalundborg