

## **Grand Ejendomme I/S**

Vestre Havneplads 10  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 28158319

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Ebdrup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Grand Ejendomme I/S  
Vestre Havneplads 10  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 28158319  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Erik Ebdrup  
Jens Ebdrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 31.05.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Slagelse, den 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33313

Simon Bach Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42779

## 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 2.574 t.kr. mod 2.255 t.kr. sidste år.

Selskabets investeringsejendomme er sat til salg. Ejendommene er efter salgsomkostninger værdisat til 47,7 mio. kr. pr. 31.12.2017

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen genforhandlet gæld til realkreditinstitutter, som reducerer afdragsprofilen de kommende år.

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

## Resultatopgørelse for 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.573.966</b>	<b>2.259</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(601)
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>(4)</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.573.966</b>	<b>1.654</b>
Andre finansielle indtægter	0	1
Andre finansielle omkostninger	<u>(917.957)</u>	<u>(948)</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.656.009</u></b>	<b><u>707</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>1.656.009</u>	<u>707</u>
	<b><u>1.656.009</u></b>	<b><u>707</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		47.723.143	47.566
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>47.723.143</b>	<b>47.566</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>47.723.143</b>	 <b>47.566</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.207	10
Andre tilgodehavender		25.138	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.345</b>	<b>22</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>57.345</b>	 <b>22</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>47.780.488</b>	 <b>47.588</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		7.350.000	7.350
Overført overskud eller underskud		5.958.250	4.902
<b>Egenkapital</b>		<b>13.308.250</b>	<b>12.252</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.470.413	21.570
Bankgæld		649.924	3.166
Anden gæld		7.311.305	5.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>28.431.642</b>	<b>30.015</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.357.723	902
Bankgæld		4.010.103	3.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.045	105
Gæld til associerede virksomheder		2.270	2
Anden gæld		535.455	449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.040.596</b>	<b>5.321</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.472.238</b>	<b>35.336</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.780.488</b>	<b>47.588</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.350.000	4.902.241	12.252.241
Udbetalt ordinært udbytte	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	1.656.009	1.656.009
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.350.000</b>	<b>5.958.250</b>	<b>13.308.250</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme omfatter erhvervsejendomme i Hvidovre og Kalundborg. Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen i Hvidovre, som omfatter flere erhvervslejemål, er 100% udlejet.

Afkastkravet udgør 7,2% før indregning af salgsomkostninger pr. 31.12.2017 (7,5% pr. 31.12.2016).

Den ene ejendom i Kalundborg, som omfatter flere erhvervslejemål, er ca. 90% udlejet.

Afkastkravet udgør 7,0% før indregning af salgsomkostninger pr. 31.12.2017 (7,2% pr. 31.12.2016).

Den anden ejendom i Kalundborg er fastsat til forventet salgpris på baggrund af en mægler vurdering.

Selskabets investeringsejendomme er sat til salg. Ejendommene er efter salgsomkostninger værdisat til 47,7 mio. kr. pr. 31.12.2017

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.095.723	652	20.470.413	16.133.453
Bankgæld	262.000	50	649.924	0
Anden gæld	0	200	7.311.305	661.305
	<b>1.357.723</b>	<b>902</b>	<b>28.431.642</b>	<b>16.794.758</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17,3 mio.kr. med pant i selskabets ejendomme. Bankgælden udgør pr. 31.12.2017 4,9 mio.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47,80 mio.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

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

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

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.

#### 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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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