

# Gribskov Bolig og Erhverv ApS

CVR-nr. 28 89 84 44

Jernbanegade 4, 1.  
1608 København V

## Årsrapport 2015/16

(Regnskabsperiode 1. oktober 2015 - 30. september 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2017

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Skarby  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Gribskov Bolig og Erhverv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

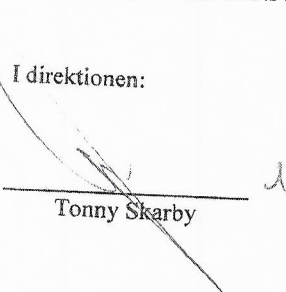
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2017

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Skarby

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i Gribskov Bolig og Erhverv ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gribskov Bolig og Erhverv ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet (fortsat)

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Driften i selskabet hænger likviditetsmæssigt ikke sammen. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Efter vores vurdering er der stor usikkerhed om hvorvidt disse forudsætninger kan opfyldes. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Årsregnskabet burde være aflagt efter realisationsprincippet, hvilket efter vores skøn ville reducere resultat og egenkapital væsentligt. Ledelsen har ikke redegjort fyldestgørende for den eksisterende usikkerhed i noterne i årsregnskabet, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser.

Selskabet tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen med kr. 198.667. Ledelsen har målt tilgodehavenderne til kostpris. Der er indikation på væsentlig usikkerhed med fortsat drift i de tilknyttede virksomheder. Det er derfor vores vurdering, at tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder burde nedskrives til kr. 0.

### Afkræftende konklusion

På grundlag af den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er omtalt i afsnittet Grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ballerup, den 28. marts 2017

**Lyngen Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR-nr.: 28 84 95 40**

Per Eriksen  
statsautoriseret revisor



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Gribskov Bolig og Erhverv ApS Jernbanegade 4, 1. 1608 København V
	CVR-nr.: 28 89 84 44
	Stiftet: 21. juli 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Tonny Skarby
<b>Revisor</b>	Lyngen Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Borupvang 3 2750 Ballerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering samt renovering af ejendomme.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabs note 1.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.063.899</b>	<b>271.094</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.063.899</b>	<b>271.094</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle indtægter		0	1.900
Finansielle omkostninger		-27.638	-403.768
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.036.261</b>	<b>-130.774</b>
Skat af årets resultat	3	689.527	-3.539.000
<b>Årets resultat</b>		<b>1.725.788</b>	<b>-3.669.774</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		1.725.788	-3.669.774
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.725.788</b>	<b>-3.669.774</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsejendomme	4	1.017.000	8.033.304
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.017.000</b>	<b>8.033.304</b>
Udskudte skatteaktiver	6	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.017.000</b>	<b>8.033.304</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		198.667	525.036
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>198.667</b>	<b>525.036</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>198.667</b>	<b>525.036</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.215.667</b>	<b>8.558.340</b>

## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-989.958	-2.715.746
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-489.958</b>	<b>-2.215.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.585.000	10.299.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.585.000</b>	<b>10.299.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	100.000
Anden gæld		120.625	375.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>120.625</b>	<b>475.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.705.625</b>	<b>10.774.086</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.215.667</b>	<b>8.558.340</b>
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Usikkerhed om going concern	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### 2 Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets kreditfaciliteter opretholdes, og om nødvendigt udvides, til at gennemføre selskabets drift og planlagte aktiviteter frem til 30. september 2017. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes, og om nødvendigt kan udvides, og at selskabets egenkapital reetableres gennem selskabets drift i 2017. På den baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2015/16	2014/15
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	3.539.000
Regulering af skat, tidligere år	-689.527	0
	<u>-689.527</u>	<u>3.539.000</u>

	2016	2015
<b>4 Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	21.285.510	21.285.510
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-19.273.510	0
	<u>2.012.000</u>	<u>21.285.510</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober	-13.252.206	-13.252.206
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Tilbageførte reguleringer på årets afgang	12.257.206	0
	<u>-995.000</u>	<u>-13.252.206</u>
Dagsværdireguleringer 30. september		
	<u>1.017.000</u>	<u>8.033.304</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	500.000	500.000
Anpartskapital 30. september	500.000	500.000
Overført resultat 1. oktober	-2.715.746	954.028
Forslag til årets resultatfordeling	1.725.788	-3.669.774
Overført resultat 30. september	-989.958	-2.715.746
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september	0	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>-489.958</b>	<b>-2.215.746</b>
<b>6 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skat 1. oktober	0	3.539.000
Regulering af udskudt skat i året	0	-3.539.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	9.899.086
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.585.000	400.000
Langfristet del	1.585.000	10.299.086
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	100.000
	<b>1.585.000</b>	<b>10.399.086</b>

## Noter

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er datterselskab i sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Selskabet har afhændet nogle ejendomme, men er ikke blevet frigjort for gælden, der udgør ca. 8 mio.kr. Denne gæld indgår ikke i balancen.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.585, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 1.017.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder opkrævede lejeindtægter fra ejendommens lejere. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

#### **Ejendomsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift og administration.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

### **Nedskrivning af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.



# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

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

## **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.