

Ejendomsselskabet Grønhøjgade 45 A/S

Grønhøjgade 45

6600 Vejen

CVR-nummer 29009406

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 15. maj 2019

Henrik Kjær Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Grønhøjgade 45 A/S
Grønhøjgade 45
6600 Vejen

Hjemstedskommune: Vejen
CVR-nummer: 29009406
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Hans-Jørn Lauritzen
Peter Flink Iversen
Poul Erik Jensen
Henrik Kjær Nielsen

Direktion

Henrik Kjær Nielsen

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Grønhøjgade 45 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 15. maj 2019

Direktionen:

Henrik Kjær Nielsen

Bestyrelsen:

Hans-Jørn Lauritzen
Formand

Peter Flink Iversen

Poul Erik Jensen

Henrik Kjær Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grønhøjgade 45 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønhøjgade 45 A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, 15. maj 2019

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Line Bundgaard

Partner, statsautoriseret revisor

mne41285

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive og udleje ejendommen Grønhøjgade 45, 6600 Vejen

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien og omvendt vil et fald i afkastkrav fører til en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Værdi af ejendomme 5.400 TDKK.

Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50% 5.023 TDKK.

Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50% 5.837 TDKK.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Således er ledelsens forventning at 2019 igen vil generere et overskud i lighed med tidligere år.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	431.575	-69
	Resultat før finansielle poster	431.575	-69
	Finansielle indtægter	32	0
	Finansielle omkostninger	-87.191	-87
	Resultat før skat	344.415	-157
1	Skat af årets resultat	-75.775	34
	Årets resultat	268.640	-122
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	268.640	-122
	Resultatdisponering i alt	268.640	-122

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	5.400.000	5.400
	Materielle anlægsaktiver	5.400.000	5.400
	Anlægsaktiver i alt	5.400.000	5.400
	Tilgodehavende skat	1.382	32
	Andre tilgodehavender	32	53
	Tilgodehavender	1.414	85
	Omsætningsaktiver i alt	1.414	85
	Aktiver i alt	5.401.414	5.485

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	2.112.346	1.844
	Egenkapital i alt	3.112.346	2.844
	Hensættelser til udskudt skat	86.629	57
	Hensatte forpligtelser	86.629	57
	Gæld til realkreditinstitutter	1.755.214	1.848
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.755.214	1.848
	Gæld til realkreditinstitutter	92.575	90
	Kreditinstitutter	135.457	470
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	130.050	128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.440	35
	Anden gæld	72.702	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	447.224	736
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.289.067	2.641
	Passiver i alt	5.401.414	5.485
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	1.000.000	1.000
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat, primo	1.843.706	1.966
	Årets overførte resultat	268.640	-122
	Overført resultat	2.112.346	1.844
	Egenkapital i alt	3.112.346	2.844

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	46.618	0
Regulering af udskudt skat	29.157	-34
Skat af årets resultat i alt	75.775	-34
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	5.444.020	5.376
Tilgang i årets løb	0	68
Kostpris 31. december	5.444.020	5.444
Dagsværdiregulering 1. januar	-44.020	0
Årets dagsværdiregulering	0	-44
Dagsværdireguleringer 31. december	-44.020	-44
Investeringsejendomme i alt	5.400.000	5.400
<p>Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.</p> <p>Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat i 2018 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,75 %.</p> <p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om beboelsesejendom i Århus.</p> <p>Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.</p>		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.361.108	1.463

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover tinglyst prioritetsgæld er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut deponeret ejerpantebrev TDKK 4.000 med pant i ejendommen, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 5.400.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor, gebyrer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen

Anvendt regnskabspraksis

m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer 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, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Kjær Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-669378064370

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-20 11:48:34Z

NEM ID 

Henrik Kjær Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669378064370

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-20 11:48:34Z

NEM ID 

Henrik Kjær Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-669378064370

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-20 11:48:34Z

NEM ID 

Hans-Jørn Lauritzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-562331265032

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-20 17:48:51Z

NEM ID 

Poul Erik Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337436626654

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-21 09:32:37Z

NEM ID 

Peter Flink Iversen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379416251051

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-21 14:17:48Z

NEM ID 

Line Bundgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:93009122

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-22 04:34:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CXMVU-YCDWT-S5GDA-0KXOE-FQJWW-PKQUL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>