

## Green-Line Ejendomme ApS

Brovejen 10

4930 Maribo

CVR-nr. 29632871

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4/5-16



NIELS HANSEN

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Green-Line Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 26. april 2016

**Direktion**



Niels Behrsin Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Green-Line Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Green-Line Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. 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 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.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

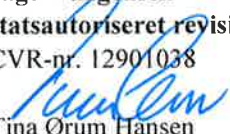
#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysninger i note 7, hvor selskabets ledelse redegør for forudsætningerne for den fortsatte drift. Vi er enig i ledelsens vurdering heraf.

#### 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.

Maribo, den 26. april 2016

aage maagensen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 12901038  
  
Tina Ørum Hansen  
Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Green-Line Ejendomme ApS Brovejen 10 4930 Maribo
Telefon	54758098
E-mail	nbh@greenline.dk
CVR-nr.	29632871
Stiftelsesdato	30. juni 2006
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Niels Behrsin Hansen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank og Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er eje og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoomsætning og resultat samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, som pr. 31. december 2015 udgør i gennemsnit 7%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -44.131, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 5.127.278, og en egenkapital på kr. -1.332.594.

For at sikre at virksomheden kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har tilknyttede virksomheder afgivet erklæring om, at disse selskabers tilgodehavende, der i denne årsrapport udgør en gæld på tkr. 2.576 ikke kræves indfriet, samt at der tilføres likviditet, hvis nødvendigt maksimeret til tkr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtigelser. Disse erklæringer er gældende indtil 31. december 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
*Hovedtal er i tusinder.*

	2015	2014	2013	2012	2011
Indtjeningsbidrag / EBITDA	158	204	231	30	134
Årets resultat	-45	8	24	-164	-164
Aktiver i alt	5.127	5.246	5.297	5.305	5.406
Egenkapital i alt	-1.333	-1.288	-1.297	-1.338	-1.189
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Afkastningsgrad (%)	3,05	3,87	4,37	0,56	2,60
Soliditetsgrad (%)	-25,99	-24,56	-24,48	-25,23	-22,00

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Green-Line Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>136.937</b>	<b>203.955</b>
Dagsværdireguleringer af gæld		21.199	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>158.136</b>	<b>203.955</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		440	0
Finansielle indtægter	1	0	0
Finansielle omkostninger	2	-214.630	-208.312
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.054</b>	<b>-4.357</b>
Skat af årets resultat	3	11.923	12.774
<b>Årets resultat</b>		<b>-44.131</b>	<b>8.417</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-44.131	8.417
		<b>-44.131</b>	<b>8.417</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.815.000	4.815.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.815.000</u>	<u>4.815.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.815.000</u>	<u>4.815.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.048	10.834
Tilgodehavende selskabsskat		11.923	12.774
Andre tilgodehavender		15.531	3.800
<b>Tilgodehavender</b>		<u>51.502</u>	<u>27.408</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>260.776</u>	<u>403.434</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>312.278</u>	<u>430.842</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.127.278</u>	<u>5.245.842</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.457.594	-1.413.462
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-1.332.594</b>	<b>-1.288.462</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.574.360	3.768.191
Anden gæld		83.027	83.027
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.657.387</b>	<b>3.851.218</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		176.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.575.899	2.451.918
Anden gæld		19.686	20.268
Periodeafgrænsningsposter		8.900	8.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.802.485</b>	<b>2.683.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.459.872</b>	<b>6.534.304</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.127.278</b>	<b>5.245.842</b>
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	99.981	93.868
Andre finansielle omkostninger	114.649	114.444
	<b>214.630</b>	<b>208.312</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-11.923	-12.774
	<b>-11.923</b>	<b>-12.774</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.818.785	6.818.785
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.818.785</b>	<b>6.818.785</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.003.785	-2.003.785
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.003.785</b>	<b>-2.003.785</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.815.000</b>	<b>4.815.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 31. december 2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 275 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

**5. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-1.413.462	-1.288.462
Forslag til årets resultatdisponering		-44.131	-44.131
	<b>125.000</b>	<b>-1.457.593</b>	<b>-1.332.593</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.574.360	176.000	2.800.000
Anden gæld	83.027	0	0
	<b>3.657.387</b>	<b>176.000</b>	<b>2.800.000</b>

**7. Usikkerhed om going concern**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed eller af kapitaltilskud.

For at sikre at virksomheden kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har tilknyttede virksomheder afgivet erklæring om, at disse selskabers tilgodehavende, der i denne årsrapport udgør en gæld på tkr. 2.576 ikke kræves

## **Noter**

indfriet, samt at der hvis nødvendigt tilføres likviditet maksimeret til tkr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtigelser. Disse erklæringer er gældende indtil 31. december 2016.

### **8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af moderselskabets regnskab.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.750 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.815.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.