

---

# **Grønbjerg Ejendomsselskab A/S**

Ørnhøjvej 24, 6971 Spjald

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 29 85 16 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/5 2018

Hans Ladekjær Jeppesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Grønbjerg Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 16. maj 2018

## Direktion

Ivan Vestergaard Mortensen

## Bestyrelse

Hans Ladekjær Jeppesen  
formand

Henrik Gamborg Mortensen

Ivan Vestergaard Mortensen

Lars Vestergaard Mortensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Grønbjerg Ejendomsselskab A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Grønbjerg Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Skjern, den 16. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

mne27765

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Grønbjerg Ejendomsselskab A/S Ørnhøjvej 24 6971 Spjald  CVR-nr.: 29 85 16 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2006 Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern
<b>Bestyrelse</b>	Hans Ladekjær Jeppesen, formand Henrik Gamborg Mortensen Ivan Vestergaard Mortensen Lars Vestergaard Mortensen
<b>Direktion</b>	Ivan Vestergaard Mortensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern Telefon 96 80 10 00 Telefax 96 80 10 01 www.pwc.dk
<b>Pengeinstitut</b>	vestjyskBANK Bredgade 38 6900 Skjern

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.187.244</b>	<b>944.173</b>	<b>1.038.837</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-376.549	-376.549	-376.549
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>810.695</b>	<b>567.624</b>	<b>662.288</b>
Finansielle indtægter		115.022	284.784	1.260
Finansielle omkostninger		-138.142	-140.456	-204.682
<b>Resultat før skat</b>		<b>787.575</b>	<b>711.952</b>	<b>458.866</b>
Skat af årets resultat	3	-173.266	-156.629	-103.720
<b>Årets resultat</b>		<b>614.309</b>	<b>555.323</b>	<b>355.146</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		600.000	1.000.000	0
Overført resultat		14.309	-444.677	355.146
		<b>614.309</b>	<b>555.323</b>	<b>355.146</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.840.618	5.217.167	5.593.716
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.840.618</b>	<b>5.217.167</b>	<b>5.593.716</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.840.618</b>	<b>5.217.167</b>	<b>5.593.716</b>
Værdipapirer		99.253	983.550	683.989
Likvide beholdninger		792.848	192.503	477.068
Omsætningsaktiver		892.101	1.176.053	1.161.057
<b>Aktiver</b>		<b>5.732.719</b>	<b>6.393.220</b>	<b>6.754.773</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		320.518	306.209	750.886
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.420.518</b>	<b>1.806.209</b>	<b>1.250.886</b>
Hensættelse til udskudt skat		52.373	56.354	60.327
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>52.373</b>	<b>56.354</b>	<b>60.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.499.486	3.859.116	4.221.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.499.486</b>	<b>3.859.116</b>	<b>4.221.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	361.765	356.585	352.292
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.221	172.326
Selskabsskat		175.084	158.369	112.013
Anden gæld		223.493	148.366	585.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>760.342</b>	<b>671.541</b>	<b>1.221.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.259.828</b>	<b>4.530.657</b>	<b>5.443.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.732.719</b>	<b>6.393.220</b>	<b>6.754.773</b>
Hovedaktivitet	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6			
Nærtstående parter	7			
Anvendt regnskabspraksis	8			

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt dermed forbundet virksomhed.

	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	376.549	376.549	376.549
	<b>376.549</b>	<b>376.549</b>	<b>376.549</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	177.247	160.602	112.102
Årets udskudte skat	-3.981	-3.973	-8.382
	<b>173.266</b>	<b>156.629</b>	<b>103.720</b>
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	173.267	156.629	107.834
Skatteeffekt af:			
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-1	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	0	-4.114
	<b>173.266</b>	<b>156.629</b>	<b>103.720</b>

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	306.209	1.000.000	1.806.209
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	14.309	600.000	614.309
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>320.518</b>	<b>600.000</b>	<b>1.420.518</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016	2015
	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	2.000.375	2.381.909	2.763.019
Mellem 1 og 5 år	1.499.111	1.477.207	1.458.880
Langfristet del	3.499.486	3.859.116	4.221.899
Inden for 1 år	361.765	356.585	352.292
	<b>3.861.251</b>	<b>4.215.701</b>	<b>4.574.191</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.840.618	5.217.167	5.593.716
---	-----------	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.673, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	4.840.618	5.217.167	5.593.716
--	-----------	-----------	-----------

Værdipapirer med en bogført værdi på	99.253	79.950	75.225
--------------------------------------	--------	--------	--------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for IVM Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

IM Holding, Grønbjerg ApS, Ørnhøjvej 18, Spjald.

Selskabet indgår i koncernrapporten for det øverste moderselskab

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
IVM Holding ApS	Ringkøbing-Skjern

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønbjerg Ejendomsselskab A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen over udlejningsperioden.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er lejeindtægten ikke oplyst i årsrapporten. Posterne lejeindtægt, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttofortjeneste.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IVM Holding ApS og dette selskabs datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendom 25 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.