

Anpartsselskabet Grenåvej 627 A
c/o Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S, Grenåvej 627 A, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 30 60 95 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016.

Henning Vorbjerg Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Anpartsselskabet Grenåvej 627 A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 24. maj 2016

Direktion

Henning Vorbjerg Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Grenåvej 627 A

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Grenåvej 627 A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 24. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Edvardsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anpartsselskabet Grenåvej 627 A c/o Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S Grenåvej 627 A 8541 Skødstrup
	Telefon: 86 99 06 00
	Telefax: 86 99 32 74
	E-mail: mail@henningv.com
	CVR-nr.: 30 60 95 14
	Stiftet: 11. juni 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Vorbjerg Nielsen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Grenåvej 627 A er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er vurderet på baggrund af ekstern og aktuel materiale. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af normaliserede lejeindtægter og driftsomkostninger. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Anpartsselskabet Grenåvej 627 A solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	890.562	1.021.975
Værdiregulering af investeringsejendomme	586.581	573.123
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.900	-9.060
Resultat før finansielle poster	1.472.243	1.586.038
Andre finansielle indtægter	5	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-462.061	-431.966
Resultat før skat	1.010.187	1.154.072
Skat af årets resultat	-220.060	-254.911
Årets resultat	790.127	899.161
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	790.127	899.161
Disponeret i alt	790.127	899.161

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.800	14.700
3 Investeringsejendomme	<u>16.490.000</u>	<u>16.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.499.800</u>	<u>16.014.700</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.499.800</u>	<u>16.014.700</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	27.965	0
Andre tilgodehavender	6.404	48.473
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.274</u>	<u>10.806</u>
Tilgodehavender i alt	<u>45.643</u>	<u>59.279</u>
Likvide beholdninger	<u>492.468</u>	<u>67.899</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>538.111</u>	<u>127.178</u>
Aktiver i alt	<u>17.037.911</u>	<u>16.141.878</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	1.689.288	899.161
	Egenkapital i alt	1.814.288	1.024.161
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.154.200	906.175
	Hensatte forpligtelser i alt	1.154.200	906.175
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.315.628	6.854.109
	Deposita	443.750	350.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.759.378	7.204.109
	Kortfristet del af langfristet gæld	441.160	436.119
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	392.644	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.478	54.304
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.214.724	6.364.432
	Selskabsskat	0	10.119
	Anden gæld	215.039	142.459
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.310.045	7.007.433
	Gældsforpligtelser i alt	14.069.423	14.211.542
	Passiver i alt	17.037.911	16.141.878
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, opførelse og vedligeholdelse af fast ejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	314.410	274.686
Andre finansielle omkostninger	147.651	157.280
	462.061	431.966
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.364.705	15.364.705
Kostpris 31. december 2015	15.364.705	15.364.705
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	635.295	35.295
Årets regulering til dagsværdi	490.000	600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.125.295	635.295
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	16.490.000	16.000.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	899.161	0
Årets overførte overskud eller underskud	790.127	899.161
	1.689.288	899.161

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	0	587.271
Udloddet udbytte	0	-587.271
	0	0

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	441.160	4.273.246	6.756.789	7.290.228
Deposita	0	0	443.750	350.000
	441.160	4.273.246	7.200.539	7.640.228

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.757, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. t.kr. 16.490.

9. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 6 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.