Grønbjerg Grundinvest A/S

Ørnhøjvej 24, 6971 Spjald

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 83 33 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6 /6 2016

Hans Ladekjær Jeppesen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Grønbjerg Grundinvest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 6. juni 2016

Direktion

Ivan Vestergaard Mortensen

Bestyrelse

Hans Ladekjær Jeppesen
formand

Ivan Vestergaard Mortensen

Henrik Gamborg Mortensen

Lars Vestergaard Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Grønbjerg Grundinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grønbjerg Grundinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Skjern, den 6. juni 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ludvigsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønbjerg Grundinvest A/S Ørnhøjvej 24 6971 Spjald Telefon: 97 38 42 81 Telefax: 97 38 42 88 CVR-nr.: 30 83 33 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2007 Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern
Bestyrelse	Hans Ladekjær Jeppesen, formand Ivan Vestergaard Mortensen Henrik Gamborg Mortensen Lars Vestergaard Mortensen
Direktion	Ivan Vestergaard Mortensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern Telefon 96 80 10 00 Telefax 96 80 10 01 www.pwc.dk
Advokat	Kirk Larsen & Ascanius Bredgade 46, 1 6900 Skjern
Pengeinstitut	vestjyskBANK Bredgade 38 6900 Skjern
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for det øverste moderselskab IVM Holding ApS.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering i byggejord samt udvikling af byggeprojekter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 6.867.255, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 14.318.025.

Som følge af tab på lån i CHF er resultatet påvirket af nedskrivning på tilgodehavender hos søsterselskaber i niveauet DKK 5,6 millioner. Bortset herfra har selskabet udviklet sig positivt men det samlede resultat anses for utilfredsstilende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014	2013
		DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**721.838**	**-308.208**	**479.350**
Personaleomkostninger		-780.000	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-189.017	-189.017	-130.350
Resultat før finansielle poster		**-247.179**	**-497.225**	**349.000**
Finansielle indtægter	2	0	0	4.544.233
Finansielle omkostninger		-6.978.685	-1.608.320	-975.303
Resultat før skat		**-7.225.864**	**-2.105.545**	**3.917.930**
Skat af årets resultat	3	358.609	314.676	-32.366
Årets resultat		**-6.867.255**	**-1.790.869**	**3.885.564**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0	0
Overført resultat	-6.867.255	-1.790.869	3.885.564
	-6.867.255	**-1.790.869**	**3.885.564**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014	2013
		DKK	DKK	DKK
Grunde og bygninger		218.522	224.539	230.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		305.917	488.917	671.917
Materielle anlægsaktiver	4	**524.439**	**713.456**	**902.473**
Anlægsaktiver		**524.439**	**713.456**	**902.473**
Varebeholdninger	5	**50.790.182**	**46.056.800**	**38.665.423**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.409.440	0	750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.403.922	145.577	2.472.262
Andre tilgodehavender		2.382.659	1.503.870	658.281
Udskudt skatteaktiv	7	436.748	351.782	37.106
Tilgodehavender		**9.632.769**	**2.001.229**	**3.917.649**
Værdipapirer		**129.285**	**152.275**	**37.500**
Likvide beholdninger		**0**	**0**	**430.539**
Omsætningsaktiver		**60.552.236**	**48.210.304**	**43.051.111**
Aktiver		**61.076.675**	**48.923.760**	**43.953.584**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014	2013
		DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		13.818.025	20.685.280	22.476.149
Egenkapital	6	**14.318.025**	**21.185.280**	**22.976.149**
Hensat til kautionstab tilknyttede virksomheder		0	4.159.909	3.880.575
Hensatte forpligtelser		**0**	**4.159.909**	**3.880.575**
Gæld til realkreditinstitutter		2.252.195	2.364.792	2.474.274
Langfristede gældsforpligtelser	8	**2.252.195**	**2.364.792**	**2.474.274**
Gæld til realkreditinstitutter	8	112.597	109.483	109.409
Kreditinstitutter		35.013.116	20.227.315	12.975.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.984.649	274.362	638.796
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000.000	405.419	0
Selskabsskat		9.693	0	64.196
Anden gæld		386.400	197.200	835.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**44.506.455**	**21.213.779**	**14.622.586**
Gældsforpligtelser		**46.758.650**	**23.578.571**	**17.096.860**
Passiver		**61.076.675**	**48.923.760**	**43.953.584**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9			
Nærtstående parter og ejerforhold	10			

Noter til årsregnskabet

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	189.017	189.017	130.350
	189.017	**189.017**	**130.350**
2 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	131.932
Andre finansielle indtægter	0	0	4.412.301
	0	**0**	**4.544.233**
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	9.693	0	64.196
Årets udskudte skat	-356.737	-314.676	-31.830
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-283.336	0	-73.675
Regulering af udskudt skat tidligere år	271.771	0	73.675
	-358.609	**-314.676**	**32.366**
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 23,5% / 24,5% / 25% skat af årets resultat før skat	-1.698.078	-515.859	979.483
Skatteeffekt af:			
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1.321.256	186.214	-947.875
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	29.778	14.969	758
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.565	0	0
	-358.609	**-314.676**	**32.366**

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	272.675	914.920
Kostpris 31. december	272.675	914.920
Af- og nedskrivninger 1. januar	48.136	426.003
Årets afskrivninger	6.017	183.000
Af- og nedskrivninger 31. december	54.153	609.003
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**218.522**	**305.917**

5 Varebeholdninger

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
Igangværende arbejder for egen regning (grunde til videresalg)	50.790.182	46.056.800	38.665.423
	50.790.182	**46.056.800**	**38.665.423**

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	20.685.280	21.185.280
Årets resultat	0	-6.867.255	-6.867.255
Egenkapital 31. december	**500.000**	**13.818.025**	**14.318.025**

Der er ikke udstedt aktier. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	-72.694	-80.011	-37.106
Varebeholdninger	-364.054	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-271.771	0
Overført til udskudt skatteaktiv	436.748	351.782	37.106
	0	**0**	**0**
Udskudt skatteaktiv			
Opgjort skatteaktiv	436.748	351.782	37.106
Regnskabsmæssig værdi	**436.748**	**351.782**	**37.106**

8 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:

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	1.773.658	1.914.792	2.024.274
Mellem 1 og 5 år	478.537	450.000	450.000
Langfristet del	2.252.195	2.364.792	2.474.274
Inden for 1 år	112.597	109.483	109.409
	2.364.792	**2.474.275**	**2.583.683**

Noter til årsregnskabet

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Sikkerhedsstillelser			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde til videresalg med en regnskabsmæssig værdi på	14.261.319	14.233.804	14.233.804
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for egne og koncernselskabs bankforbindelser:			
Ejerpantebreve på i alt TDKK 13.000, der giver pant i grunde til videresalg med en samlet regnskabsmæssig værdi af	17.202.283	9.199.524	6.932.068

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.

Selskabets pengeinstitut har stillet garantier DKK 5.534.750 i forbindelse med byggesager.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

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

IM Holding, Grønbjerg ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Grønbjerg Grundinvest A/S for 2015 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.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Ledelsen har valgt at sammendrage regnskabsposterne nettoomsætning, ændring af lagre og andre eksterne omkostninger til posten bruttofortjenste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af byggegrunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt underskrift af købsaftale har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IVM Holding ApS. Den danske selskabsskat 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:

Bygninger	25 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde, som er hjemkøbt med henblik på byggemodning og udstykning.

Grunde måles ved erhvervelse til kostpris incl. omkostninger ved tinglysning m.v. Senere afholdte omkostninger til byggemodning aktiveres. Ved salg af en af flere grunde på en matrikel fragår salgssummen reduveret med kakluret avance den bogførte værdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter kautionsforpligtelser. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af beregnede tab.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Regnskabspraksis

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 acontoskatter. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.