

**Grejsbo ApS**  
**Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 31 15 34 84**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

Anders Christian Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Grejsbo ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2018

### **Direktion**

Anders Christian Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Grejsbo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Grejsbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 31. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24854

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Grejsbo ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 15 34 84

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Christian Sørensen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

MA Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med handel og udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 88 t.kr. mod 57 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -127 t.kr. mod -501 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grejsbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv..

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.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grejsbo ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>87.759</b>	<b>57.144</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-140.000	-503.570
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-52.241</b>	<b>-446.426</b>
Andre finansielle indtægter	882	554
Øvrige finansielle omkostninger	-74.931	-54.157
<b>Resultat før skat</b>	<b>-126.290</b>	<b>-500.029</b>
Skat af årets resultat	-468	-866
<b>Årets resultat</b>	<b>-126.758</b>	<b>-500.895</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	850.000	0
Disponeret fra overført resultat	-976.758	-500.895
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-126.758</b>	<b>-500.895</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	0	3.535.433
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.535.433</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.535.433</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.477
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	84.266	0
	Udsudte skatteaktiver	0	468
	Andre tilgodehavender	696	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	13.087
	Tilgodehavender i alt	<u>84.962</u>	<u>21.032</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.925</u>	<u>10.556</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>102.887</u></b>	<b><u>31.588</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>102.887</u></b>	<b><u>3.567.021</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-100.084	876.674
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.916</u></b>	<b><u>1.001.674</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.000.690</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.000.690</u>
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	112.001
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	93.662
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	106.843
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	183.385
	Anden gæld	57.971	59.506
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.260</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>77.971</u>	<u>564.657</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>77.971</u></b>	<b><u>2.565.347</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>102.887</u></b>	<b><u>3.567.021</u></b>

**4 Eventualposter**

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	5.153.712	5.114.709
Tilgang i årets løb	5.250.330	39.003
Afgang i årets løb	<u>-10.404.042</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.153.712</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-1.618.279	-1.114.709
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.618.279</u>	<u>-503.570</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1.618.279</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.535.433</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

### 3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	876.674	1.377.569
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-976.758</u>	<u>-500.895</u>
	<b><u>-100.084</u></b>	<b><u>876.674</u></b>

### 4. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MA Invest ApS, CVR-nr. 30272951 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## **Noter**

---

### **4. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)**

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.