

Grejsbo ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 31153484

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 315 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Grejsbo ApS.

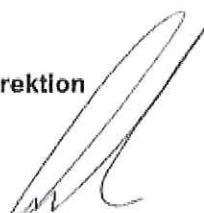
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. maj 2016

Direktion



Anders Christian Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for Grejsbo ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Selskabet har pr. 1. januar 2015 omlagt regnskabsåret, således at regnskabsåret følger kalenderåret. Resultatopgørelsen omfatter dermed 12 måneder, mens sammenligningstallene kun udgør 3 måneder, perioden 1. oktober 2014 - 31. december 2014.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

Derudover er måling af finansielle gældsforpligtelser på selskabets investeringsejendomme ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er i denne forbindelse ikke ændret, eftersom ændringen ikke giver en væsentlig påvirkning på sammenligningstallene eller indeværende års tal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, el, vand og varme, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til lejekontrakter samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de forventede samlede huslejeindtægter for år 2015 ved fuld udlejning med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forbrug af el, vand og varme, forsikringer, administration og vedligeholdelse divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabet ejer en ejendom i Vejle, der anvendes til udlejning til beboelsesformål i form af klubværelser, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau til 10 % pr. 31. december 2015.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	184.076	-31.538
1 Personaleomkostninger	-4.500	-50.519
Andre driftsomkostninger	-15.000	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	164.576	-82.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-127.806	1.731.256
Driftsresultat	36.770	1.649.199
2 Andre finansielle indtægter	7.122	0
Andre finansielle omkostninger	-66.255	-8.570
Resultat før skat	-22.363	1.640.629
Skat af årets resultat	-25.960	22.676
Årets resultat	-48.323	1.663.305
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	360.000	0
Overført resultat	-408.323	1.663.305
Disponeret i alt	-48.323	1.663.305

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	4.000.000	3.997.639
Materielle anlægsaktiver	4.000.000	3.997.639
Anlægsaktiver	4.000.000	3.997.639
Selskabsskat.....	22.369	0
Andre tilgodehavender.....	26.342	30.001
Udskudt skatteaktiv.....	1.334	49.663
Periodeafgrænsningsposter	371	0
Tilgodehavender	50.416	79.664
Likvide beholdninger.....	5.720	6.436
Omsætningsaktiver	56.136	86.100
Aktiver	4.056.136	4.083.739

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.377.569	1.785.892
3 Egenkapital.....	1.502.569	1.910.892
Prioritetsgæld.....	2.111.707	1.906.504
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.111.707	1.906.504
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	111.452	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	78.846	85.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	36.919
Anden gæld	55.621	40.996
Periodeafgrænsningsposter	13.195	3.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	182.746	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	441.860	266.343
Gældsforpligtelser	2.553.567	2.172.847
Passiver.....	4.056.136	4.083.739
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2015	2014
1 Personalemkostninger		
Lønninger	4.500	50.519
	<u>4.500</u>	<u>50.519</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Kursgevinster på lån, realisationsprincip	6.274	0
Renter, debitorer	500	0
Renter, virksomhedsdeltagere	348	0
	<u>7.122</u>	<u>0</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	1.785.892	0	-408.323	1.377.569
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	-360.000	360.000	0
	<u>1.910.892</u>	<u>-360.000</u>	<u>-48.323</u>	<u>1.502.569</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.223.159	111.452	1.682.686
	<u>2.223.159</u>	<u>111.452</u>	<u>1.682.686</u>

NOTER

2015 2014

5 Eventualposter mv.

Selskabet er fra 1. oktober 2014 sambeskattet med MA Invest ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatte på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Fra 18. februar 2015 udtræder selskabet igen fra sambeskatningen med MA Invest ApS, hvorfor der kun hæftes for den skattepligtige indkomst, der er opnået i den periode, selskabet har indgået i sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 2.223.159 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Bøgeagervej 6, Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 4.000.000.

7 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og handel med investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.