

**Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS**  
**CVR-nr. 31 48 62 46**  
**Kattegatvej 12, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2015**

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

---

Keld Laursen  
Dirigent

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den        /        2016

### Direktion

Jan Lindgaard Nielsen

Keld Laursen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

Grenaa, den / 2016

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Jytte Nautrup  
Registreret revisor

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS Kattegatvej 12 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 31 48 62 46 Stiftet: 11. juni 2008 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015 Dokument ref.: 619 / JN / AMH / MJ
<b>Direktion</b>	Jan Lindgaard Nielsen Keld Laursen
<b>Revisor</b>	ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens omkostninger, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

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

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, 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 nettorealiseringsværdi.

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.



---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>103.031</b>	<b>106.006</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.955	-8.955
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>94.076</b>	<b>97.051</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-67.905	-69.974
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>26.171</b>	<b>27.077</b>
Skat af årets resultat.....	-5.361	-6.370
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>20.810</b>	<b>20.707</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	20.810	20.707
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>20.810</b>	<b>20.707</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger .....	2.522.155	2.490.110
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.522.155</b>	<b>2.490.110</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.522.155</b>	<b>2.490.110</b>
Andre tilgodehavender .....	618	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>618</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.768</b>	<b>6.009</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.386</b>	<b>6.009</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.524.541</b>	<b>2.496.119</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	135.000	135.000
Overført resultat.....	225.486	204.676
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>360.486</b>	<b>339.676</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	11.567	6.206
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>11.567</b>	<b>6.206</b>
Prioritetsgæld.....	1.424.373	1.547.390
Kreditinstitutter.....	156.164	200.005
Deposita .....	14.285	14.285
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.594.822</b>	<b>1.761.680</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	142.000	132.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	13.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	122.617	49.681
Anden gæld.....	0	33.151
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	293.049	160.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>557.666</b>	<b>388.557</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.152.488</b>	<b>2.150.237</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.524.541</b>	<b>2.496.119</b>

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	135.000	0	135.000
Overført resultat.....	204.676	20.810	225.486
	<u>339.676</u>	<u>20.810</u>	<u>360.486</u>

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Kapital v/stiftelse .....	-125.000
Kapitaludvidelse v/konvertering af gæld (18/6-13).....	-10.000
	<u>-135.000</u>

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.637.390	1.524.373	100.000	1.024.373
Kreditinstitutter .....	242.005	198.164	42.000	0
Deposita .....	14.285	14.285	0	0
	<u>1.893.680</u>	<u>1.736.822</u>	<u>142.000</u>	<u>1.024.373</u>

**3 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. tkr. 1.000 i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiv udgør tkr. 2.522 pr. 31. december 2015.