

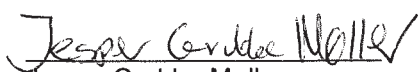
Grubbe Ejendomme ApS
Knudsgade 7
8700 Horsens

CVR-nr: 31 48 89 07

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ^{26/15} 2016


Jesper Grubbe Møller
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 26/15 2016

Direktion


Jesper Grubbe Møller

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Horsens, den 26/15 2016

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Grubbe Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 26/15 2016

Lidegaard revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27511511

Jens Erik Lidegaard
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grubbe Ejendomme ApS Knudsgade 7 8700 Horsens
	E-mail: ghhlab@gmail.com
	CVR-nr.: 31 48 89 07
	Stiftet: 13. juni 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Grubbe Møller
Pengeinstitut	Sydbank Søndergade 18-20 8700 Horsens
Revisor	Lidegaard revision & rådgivning Registreret revisionsanpartsselskab Lichtenbergsgade 3. b 8700 Horsens
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet består af investering i udlejningsejendomme og anden tilsvarende kapitalanbringelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

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

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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GM Horsens Holding ApS (administrationsselskab).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 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.

Gældsforpligtelser

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	280.672	335.361
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-73.970	-3.895
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	206.702	331.466
DRIFTSRESULTAT	206.702	331.466
Andre finansielle indtægter	21.946	43.943
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.469	0
Andre finansielle omkostninger	-179.898	-177.918
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	55.219	197.491
Ekstraordinære omkostninger	-31.749	-10.504
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-31.749	-10.504
RESULTAT FØR SKAT	23.470	186.987
1 Skat af årets resultat	2.348	-18.980
ÅRETS RESULTAT	25.818	168.007
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	292.802
Overført resultat	25.818	-124.795
DISPONERET I ALT	25.818	168.007

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme.....	7.372.758	7.326.321
Materielle anlægsaktiver	7.372.758	7.326.321
ANLÆGSAKTIVER	7.372.758	7.326.321
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	67.885	33.041
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.024	347.645
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	38.417	36.939
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	324.701
Periodeafgrænsningsposter.....	0	4.481
Tilgodehavender	154.326	746.807
OMSÆTNINGSAKTIVER	154.326	746.807
AKTIVER	7.527.084	8.073.128

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission	1.753.979	1.753.979
Reserve for opskrivninger.....	-559.151	-559.151
Overført resultat	-248.836	-274.653
3 EGENKAPITAL	1.070.992	1.045.175
Hensættelse til udskudt skat.....	663.100	691.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	663.100	691.300
Prioritetsgæld.....	4.911.534	4.983.652
Kreditinstitutter	246.586	660.442
4 Langfristede gældsforpligtelser	5.158.120	5.644.094
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	144.223	87.600
Kreditinstitutter	211.097	94.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.993	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	26.538	0
5 Selskabsskat.....	25.852	33.080
Anden gæld.....	174.360	154.660
Periodeafgrænsningsposter.....	1.465	2.662
Udbytte for regnskabsåret	0	292.802
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.344	332
Kortfristede gældsforpligtelser	634.872	692.559
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.792.992	6.336.653
PASSIVER.....	7.527.084	8.073.128
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	13.355	14.891
Sambeskatningsbidrag	12.497	18.189
Regulering af udskudt skat	-28.200	-14.100
Skat af årets resultat i alt	-2.348	18.980
		Investeringsejen- domme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		7.885.472
Tilgang i årets løb		120.407
Kostpris 31. december 2015		8.005.879
Af-/nedskrivninger, primo		-559.151
Årets af-/nedskrivninger		-73.970
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-633.121
Materielle anlægsaktiver i alt		7.372.758

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission	1.753.979	0	1.753.979
Reserve for opskrivninger	-559.151	0	-559.151
Overført resultat	-274.654	25.818	-248.836
	<u>1.045.174</u>	<u>25.818</u>	<u>1.070.992</u>

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.058.848	4.983.757	72.223	4.294.060
Kreditinstitutter.....	318.586	318.586	72.000	0
	<u>5.377.434</u>	<u>5.302.343</u>	<u>144.223</u>	<u>4.294.060</u>

	2015	2014
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	33.080	0
Skat af årets resultat	13.355	14.891
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-33.080	0
Sambeskatningsbidrag	12.497	18.189
Selskabsskat i alt	<u>25.852</u>	<u>33.080</u>

NOTER

	2015	2014
6 Eventualposter mv.		
Koncernes danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for GM Horsens Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom Adelgade 5, Horsens for kr.	400.000	
Ejerpantebrev i ejendom Strandgade 43, Horsens for kr.	500.000	