

**Grubbe Ejendomme ApS**  
**Knudsgade 7**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr: 31 48 89 07**

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2018

  
Jesper Grubbe Møller  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

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

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Grubbe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25/5 2018

**Direktion**

  
Jesper Grubbe Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Grubbe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for perioden 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.

Horsens, den 25/5 2018

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27511514

Jens Erik Lidegaard  
Registreret Revisor  
mne4173

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Grubbe Ejendomme ApS  
Knudsgade 7  
8700 Horsens

E-mail: jesper@tfhorsens.dk  
CVR-nr.: 31 48 89 07  
Stiftet: 13. juni 2008  
Kommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Grubbe Møller

**Revisor**

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Lichtenbergsgade 3. b  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 119.648, og selskabets balance pr. 31.12.2017 udviser en egenkapital på kr. 1.256.102.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Det er ledelsens forventning, at det kommende år vil udvise et positivt resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## 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 ejendommenes 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.

#### 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 acontoskatte.

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.

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.

#### 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>310.129</b>	<b>357.916</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-76.182	-62.382
Andre driftsomkostninger .....	0	-111.113
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>233.947</b>	<b>184.421</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	598
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.667	6.376
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-112	-450
Andre finansielle omkostninger.....	-76.392	-140.124
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>175.110</b>	<b>50.821</b>
1 Skat af årets resultat.....	-55.462	14.640
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>119.648</b>	<b>65.461</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	119.648	65.461
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>119.648</b>	<b>65.461</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	2017	2016
Grunde og bygninger .....	6.085.780	6.071.962
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.085.780</b>	<b>6.071.962</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.085.780</b>	<b>6.071.962</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	61.806	62.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	399.402	413.205
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	41.552	39.953
Andre tilgodehavender .....	68.091	0
Periodeafgrænsningsposter .....	4.711	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>575.562</b>	<b>515.448</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>24.272</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>575.562</b>	<b>539.720</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.661.342</b>	<b>6.611.682</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	1.753.979	1.753.979
Reserve for opskrivninger.....	-559.151	-559.151
Overført resultat .....	-63.726	-183.374
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.256.102</b>	<b>1.136.454</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	620.800	620.800
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>620.800</b>	<b>620.800</b>
Prioritetsgæld.....	4.275.395	4.340.779
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.275.395</b>	<b>4.340.779</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	59.710	53.885
Kreditinstitutter .....	176.275	195.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	51.376	91.654
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	12.922	937
<b>4 Selskabsskat.....</b>	<b>55.462</b>	<b>27.660</b>
Anden gæld.....	153.300	137.400
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	6.382
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>509.045</b>	<b>513.649</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.784.440</b>	<b>4.854.428</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.661.342</b>	<b>6.611.682</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2017	2016	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	55.462	0	
Sambeskatningsbidrag .....	0	27.660	
Regulering af udskudt skat .....	0	-42.300	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>55.462</b>	<b>-14.640</b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
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 .....	-183.374	119.648	-63.726
	<b>1.136.454</b>	<b>119.648</b>	<b>1.256.102</b>

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.394.664	4.335.105	59.710	3.591.682
	<b>4.394.664</b>	<b>4.335.105</b>	<b>59.710</b>	<b>3.591.682</b>

## NOTER

---

	2017	2016
<b>4 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	27.660	25.852
Skat af årets resultat.....	55.462	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-27.660	-25.852
Sambeskatningsbidrag.....	0	27.660
	<hr/>	<hr/>
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>55.462</b>	<b>27.660</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Kontraktlige forpligtelser og 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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom Adelgade 5, Horsens for kr. 400.000