

Ejendomsselskabet Gryskær A/S

Møgelgårdsvej 8B, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 31 58 11 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2018.

Bo Gustafsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Gryskær A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 28. februar 2018

Direktion

Bo Gustafsson

Bestyrelse

Uffe Gustafsson
Formand

Lars Stehouwer

Bo Gustafsson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gryskær A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gryskær A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 revisorer's Etske 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.

Risskov, den 28. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Gryskær A/S
Møgelgårdsvej 8B
8520 Lystrup

CVR-nr.: 31 58 11 33
Stiftet: 26. juni 2008
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Uffe Gustafsson, Formand
Lars Stehouwer
Bo Gustafsson

Direktion

Bo Gustafsson

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Gryskær Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at foretage investering og udlejning af fast ejendom samt dermed hestlægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.363.666 mod 1.487.529 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.430.220 mod 4.210.128 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Supplerende beretninger

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Boligejendom i det centrale Aarhus er vurderet ud fra et afkast på 4%. En bolig og erhvervsjendom i forstad til Aarhus er vurderet ud fra et afkast på 7%. Selvstændige ubebyggede grundarealer i forbindelse med denne ejendom er vurderet til kr. 500,- pr. m². Grundarealerne ligger i omdannelsesområde til stationsnær fortætning. Vurderingen er meget lavt sat i forhold til denne anvendelse. Institutions og boligejendom i forstad til Aarhus er vurderet ud fra et afkast på 5,5%. Der skønnes at være yderligere potentiale i denne ejendomme. Det er således udtryk for en meget forsigtig prissætning.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tilægges anskaffelsessummen som en forbedring, udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskvnninger over ejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gryskær A/S 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.

Regulering af sikringsinstrumenter indregnes under overført resultat, fremfor under andre reserver.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og lejeindtægten opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter årets omkostninger til ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Moderselskabet 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 sambeskatte 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 regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gryskær A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.363.666	1.487.529
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.670.000	4.605.713
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.392	-5.392
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	35.439	219.102
Driftsresultat	5.063.713	6.306.952
Andre finansielle indtægter	0	12.580
2 Øvrige finansielle omkostninger	-895.459	-921.933
Resultat før skat	4.168.254	5.397.599
Skat af årets resultat	-738.034	-1.187.471
Årets resultat	3.430.220	4.210.128
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.430.220	4.210.128
Disponeret i alt	3.430.220	4.210.128

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.740	12.132
4	Investeringsejendomme	<u>46.070.000</u>	<u>42.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.076.740</u>	<u>42.412.132</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.076.740</u>	<u>42.412.132</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	359.071	146.906
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	132.484	113.771
	Andre tilgodehavender	9.405	150
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.968</u>	<u>43.405</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>554.928</u>	<u>304.232</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>137.047</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>554.928</u>	<u>441.279</u>
	Aktiver i alt	<u>46.631.668</u>	<u>42.853.411</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	<u>16.143.881</u>	<u>12.237.558</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.643.881</u>	<u>12.737.558</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.314.258</u>	<u>4.309.455</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.314.258</u>	<u>4.309.455</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.217.406	15.886.127
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.646.661	2.257.049
	Deposita	610.638	595.086
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.336.570</u>	<u>2.336.570</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.811.275</u>	<u>21.074.832</u>
7	Gældsforpligtelser	635.000	626.000
	Gæld til pengeinstitutter	110.568	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.603	97.433
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.419	88.745
	Gæld til tilknyttede virksomheder	826.386	461.879
	Anden gæld	<u>3.153.278</u>	<u>3.457.509</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.862.254</u>	<u>4.731.566</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.673.529</u>	<u>25.806.398</u>
	Passiver i alt	<u>46.631.668</u>	<u>42.853.411</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.670.000	4.605.713
	<u>3.670.000</u>	<u>4.605.713</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.278	8.629
Andre finansielle omkostninger	872.181	913.304
	<u>895.459</u>	<u>921.933</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	26.960	26.960
Kostpris ultimo	<u>26.960</u>	<u>26.960</u>
Af- og nedskrivninger primo	-14.828	-9.436
Årets afskrivninger	-5.392	-5.392
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-20.220</u>	<u>-14.828</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.740</u>	<u>12.132</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.516.713	20.372.426
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>144.287</u>
Kostpris ultimo	<u>20.516.713</u>	<u>20.516.713</u>
Regulering til dagsværdi primo	21.883.287	17.277.574
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.670.000</u>	<u>4.605.713</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>25.553.287</u>	<u>21.883.287</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46.070.000</u>	<u>42.400.000</u>

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.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat

Overført resultat primo	12.237.558	8.551.920
Årets overførte overskud eller underskud	3.430.220	4.210.128
Regulering af sikringsinstrumenter	610.388	-672.423
Skat af sikringsinstrumenter	<u>-134.285</u>	<u>147.933</u>
	<u>16.143.881</u>	<u>12.237.558</u>

Noter

			<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til realkreditinstitutter	635.000	12.924.000	15.852.406	16.512.127
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.646.661	1.646.661	2.257.049
Deposita	0	610.638	610.638	595.086
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.336.570	2.336.570	2.336.570
	<u>635.000</u>	<u>17.517.869</u>	<u>20.446.275</u>	<u>21.700.832</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter, 16.864 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 46.070 t.kr.

**9. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gryskær Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

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