

Ejendomsselskabet Gryskær A/S

Møgelgårdsvej 8B, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 31 58 11 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017.

Bo Gustafsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 3. februar 2017

Direktion

Bo Gustafsson

Bestyrelse

Uffe Gustafsson

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 2015 - 30. september 2016 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 3. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor

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 Lars Stehouwer Bo Gustafsson
Direktion	Bo Gustafsson
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Gryskær Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.487.529 mod 1.550.747 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.210.128 mod 1.353.356 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 5,8%. Selvstændige ubebyggede grundarealer i forbindelse med denne ejendom er vurderet til kr. 400,- pr. m². Grundarealerne ligger i omdannelses område 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, tillægges 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 afskrivninger 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.

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

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter årets omkostninger til ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 nettorealisationsværdien 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 kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.487.529	1.550.747
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.605.713	2.841.659
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.392	-5.392
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	219.102	-170.916
Driftsresultat	6.306.952	4.216.098
Andre finansielle indtægter	12.580	179.376
1 Øvrige finansielle omkostninger	-921.933	-2.446.619
Resultat før skat	5.397.599	1.948.855
2 Skat af årets resultat	-1.187.471	-595.499
Årets resultat	4.210.128	1.353.356
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.210.128	1.353.356
Disponeret i alt	4.210.128	1.353.356

Balance 30. september

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.132	17.524
4 Investeringsejendomme	<u>42.400.000</u>	<u>37.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.412.132</u>	<u>37.667.524</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.412.132</u>	<u>37.667.524</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	146.906	28.665
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	32.596
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	113.771	0
Andre tilgodehavender	1.872	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.405</u>	<u>51.871</u>
Tilgodehavender i alt	<u>305.954</u>	<u>113.132</u>
Likvide beholdninger	<u>137.047</u>	<u>18.427</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>443.001</u>	<u>131.559</u>
Aktiver i alt	<u>42.855.133</u>	<u>37.799.083</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Øvrige reserver	-1.760.498	-1.236.008
7	Overført resultat	13.998.056	9.787.927
	Egenkapital i alt	<u>12.737.558</u>	<u>9.051.919</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.309.455	3.156.146
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.309.455</u>	<u>3.156.146</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.886.127	12.035.966
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.257.049	9.089.626
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	595.086	548.076
	Anden gæld	2.336.570	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.074.832</u>	<u>21.673.668</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	626.000	432.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.433	120.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.745	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	461.879	0
	Anden gæld	3.459.231	3.364.895
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.733.288</u>	<u>3.917.350</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.808.120</u>	<u>25.591.018</u>
	Passiver i alt	<u>42.855.133</u>	<u>37.799.083</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	8.629	0
Andre renteomkostninger	<u>913.304</u>	<u>2.446.619</u>
	<u>921.933</u>	<u>2.446.619</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.301.242	628.045
Skat vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>-113.771</u>	<u>-32.546</u>
	<u>1.187.471</u>	<u>595.499</u>
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>26.960</u>	<u>26.960</u>
Kostpris ultimo	<u>26.960</u>	<u>26.960</u>
Af- og nedskrivninger primo	-9.436	-4.044
Årets afskrivninger	<u>-5.392</u>	<u>-5.392</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-14.828</u>	<u>-9.436</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.132</u>	<u>17.524</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.372.426	20.255.285
Tilgang i årets løb	<u>144.287</u>	<u>117.141</u>
Kostpris ultimo	<u>20.516.713</u>	<u>20.372.426</u>
Regulering til dagsværdi primo	17.277.574	14.435.915
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.605.713</u>	<u>2.841.659</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>21.883.287</u>	<u>17.277.574</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.400.000</u>	<u>37.650.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<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. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	-1.236.008	-1.062.638
Andre reguleringer	-524.490	-173.370
	<u>-1.760.498</u>	<u>-1.236.008</u>

7. Overført resultat		
Overført resultat primo	9.787.928	8.434.571
Årets overførte overskud eller underskud	4.210.128	1.353.356
	<u>13.998.056</u>	<u>9.787.927</u>

8. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	626.000	13.600.000	15.886.127	12.035.966
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.257.049	2.257.049	9.089.626
	<u>626.000</u>	<u>15.857.049</u>	<u>18.143.176</u>	<u>21.125.592</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter kr. 16.512.127 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør kr. 42.400.000.

Noter

10. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gryskær Holding ApS som administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

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

Selskabet har indgået renteswap, som er indregnet under gæld til kreditinstitutter pr. 30.09.2016 med 2.257.049 DKK.