

Ejendomsselskabet Gryskær A/S

Møgelgårdsvej 8B, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 31 58 11 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2021.

Bo Gustafsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 12. februar 2021

Direktion

Bo Gustafsson

Bestyrelse

Uffe Thorkild 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 2019 - 30. september 2020 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 Etiske 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 12. februar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

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 Thorkild 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 beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 779.021 mod 845.355 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.380.566 mod 2.631.991 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 3,9%. En bolig og erhvervsjendom i forstad til Aarhus er vurderet ud fra et afkast på 6,5%. Selvstændige ubebyggede grundarealer i forbindelse med denne ejendom er vurderet til kr. 1.500,- pr. m². Ejendom i forstad til Aarhus og grundarealerne ligger i omdannelses område til by- og stationsnær fortætning. Vurderingen er lavt sat i forhold til denne anvendelse.

Institutions og boligejendom i forstad til Aarhus er vurderet ud fra et afkast på 4,2%. Der skønnes at være yderligere potentiale i denne ejendom. 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 ejendomme.

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. 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.

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 tilbageførslers 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan 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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	779.021	845.355
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	19.671.600	3.552.700
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-1.348</u>
Driftsresultat	20.450.621	4.396.707
Andre finansielle indtægter	2.170	3.853
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-733.828</u>	<u>-1.025.757</u>
Resultat før skat	19.718.963	3.374.803
Skat af årets resultat	<u>-4.338.397</u>	<u>-742.812</u>
Årets resultat	<u>15.380.566</u>	<u>2.631.991</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>15.380.566</u>	<u>2.631.991</u>
Disponeret i alt	<u>15.380.566</u>	<u>2.631.991</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	72.490.500	52.818.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.490.500</u>	<u>52.818.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.490.500</u>	<u>52.818.900</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	322.525	411.533
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	57.750	16.812
	Andre tilgodehavender	0	17.580
	Periodeafgrænsningsposter	60.099	53.968
	Tilgodehavender i alt	<u>440.374</u>	<u>499.893</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>440.374</u>	<u>499.893</u>
	Aktiver i alt	<u>72.930.874</u>	<u>53.318.793</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	35.998.371	20.532.513
Egenkapital i alt	36.498.371	21.032.513
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.974.753	6.569.355
Hensatte forpligtelser i alt	10.974.753	6.569.355
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.773.768	15.481.414
Kreditinstitutter i øvrigt	2.465.612	2.574.962
Deposita	523.000	504.202
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.336.570	2.336.570
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.098.950	20.897.148
6 Kortfristet del af langfristet gæld	715.000	707.000
Gæld til pengeinstitutter	553.546	395.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder	132.829	94.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.251	18.508
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.296.084	958.811
Anden gæld	2.607.090	2.645.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.358.800	4.819.777
Gældsforpligtelser i alt	25.457.750	25.716.925
Passiver i alt	72.930.874	53.318.793
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	19.671.600	3.552.700
	<u>19.671.600</u>	<u>3.552.700</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.279	31.853
Andre finansielle omkostninger	694.549	993.904
	<u>733.828</u>	<u>1.025.757</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>20.516.713</u>	<u>20.516.713</u>
Kostpris ultimo	<u>20.516.713</u>	<u>20.516.713</u>
Regulering til dagsværdi primo	32.302.187	28.749.487
Årets regulering til dagsværdi	19.671.600	3.552.700
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>51.973.787</u>	<u>32.302.187</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>72.490.500</u>	<u>52.818.900</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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,9% - 6,5%

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) for ubebyggede arealer, er der anvendt pris pr. kwm. kr. 1.500.

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	20.532.512	21.089.915		
Årets overførte overskud eller underskud	15.380.566	151.274		
Regulering af sikringsinstrumenter	109.350	-908.558		
Skat af sikringsinstrumenter	-24.057	199.882		
	<u>35.998.371</u>	<u>20.532.513</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2020</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	15.488.768	715.000	14.773.768	12.471.000
Kreditinstitutter i øvrigt	2.465.612	0	2.465.612	2.465.612
Deposita	523.000	0	523.000	523.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.336.570	0	2.336.570	2.336.570
	<u>20.813.950</u>	<u>715.000</u>	<u>20.098.950</u>	<u>17.796.182</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter, 17.954 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 72.491.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. 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 t.kr.

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