



Granly Ejendomme A/S

Målerhusvej 2, kl., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 88 59 30

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2019

Dirigent:


.....
Mogens Linderberg Larsen

Granly Ejendomme A/S

Målerhusvej 2 · DK-6700 Esbjerg
Tlf.: +45 7610 5858 · Fax: +45 7545 1155

CVR-No. 31885930 · Sydbank No. 7701 - 0002454443
mail: info@granly.dk · www.granly.dk

- en del af *Granly Gruppen*

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Granly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. marts 2019
Direktion:


Kjeld Vogt

Bestyrelse:


Mogens Linderberg Larsen
formand


Ole Juul Jørgensen


Kjeld Vogt


Knud Olsen Arneborg


Hans Peter Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Granly Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Granly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
mne35420


Søren Jensen
statsaut. revisor
mne32733

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Granly Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Målerhusvej 2, kl., 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31 88 59 30
Stiftet	15. december 2008
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 45 01 11
Bestyrelse	Mogens Linderberg Larsen, formand Ole Juul Jørgensen Kjeld Vogt Knud Olsen Arneborg Hans Peter Jørgensen
Direktion	Kjeld Vogt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg
Bankforbindelse	Sydbank A/S Kongensgade 62 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter omfatter drift og udlejning af ejendomme til erhverv og industri.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.698.154 kr. mod et overskud på 2.041.531 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 20.243.218 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som har påvirket selskabets årsrapport.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer et positivt resultat for 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	10.267.512	8.519.689
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-5.163.725	-4.419.568
	Resultat før finansielle poster	5.103.787	4.100.121
2	Finansielle omkostninger	-1.644.306	-1.481.534
	Resultat før skat	3.459.481	2.618.587
3	Skat af årets resultat	-761.327	-577.056
	Årets resultat	<u>2.698.154</u>	<u>2.041.531</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>2.698.154</u>	<u>2.041.531</u>
		<u>2.698.154</u>	<u>2.041.531</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	68.545.000	73.233.000
		<u>68.545.000</u>	<u>73.233.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.545.000</u>	<u>73.233.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.192	0
	Andre tilgodehavender	467.346	0
		<u>652.538</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>239.572</u>	<u>688.769</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>892.110</u>	<u>688.769</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>69.437.110</u></u>	<u><u>73.921.769</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.743.218	17.045.064
	Egenkapital i alt	<u>20.243.218</u>	<u>17.545.064</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	357.000	541.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>357.000</u>	<u>541.000</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.843.920	15.334.931
	Gæld til banker	0	15.500.000
		<u>11.843.920</u>	<u>30.834.931</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.411.080	3.660.995
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.370	137.481
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.980.356	20.731.506
	Skyldig selskabsskat	969.500	276.885
	Anden gæld	451.666	193.907
		<u>36.992.972</u>	<u>25.000.774</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>48.836.892</u>	<u>55.835.705</u>
	PASSIVER I ALT	<u>69.437.110</u>	<u>73.921.769</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	17.045.064	17.545.064
Overført via resultatdisponering	0	2.698.154	2.698.154
Egenkapital 31. december 2018	<u>500.000</u>	<u>19.743.218</u>	<u>20.243.218</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Granly Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter fra husleje og øvrige indtægter indregnes for den periode og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Indtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab Linderberg Group A/S som del af Granly Gruppen A/S. Selskabsskat fordeles på de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
Bygninger på lejet grund	lejekontraktens løbetid

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og netto-salgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	617.367
	Andre finansielle omkostninger	910.245
		<u>1.481.534</u>
		<u>1.644.306</u>
3	Skat af årets resultat	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	969.500
	Årets regulering af udskudt skat	-208.173
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	24.171
		<u>761.327</u>
		<u>577.056</u>
4	Materielle anlægsaktiver	
kr.		Grunde og bygninger
	Kostpris 1. januar 2018	105.682.825
	Tilgang i årets løb	475.725
		<u>106.158.550</u>
	Kostpris 31. december 2018	106.158.550
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	32.449.825
	Årets afskrivninger	5.163.725
		<u>37.613.550</u>
	Af- og nedskrivninger 31. december 2018	37.613.550
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>68.545.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nominelt 1.000 kr. der alle har samme rettigheder

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.255.000	1.411.080	11.843.920	6.078.116
	<u>13.255.000</u>	<u>1.411.080</u>	<u>11.843.920</u>	<u>6.078.116</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Linderberg Group A/S-koncernen.

Som sambeskattet selskab, der er helejet, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået areallejekontrakter med en årlig forpligtelse på 891 t.kr. (2017: 884 t.kr.) der kan opsiges med 6 måneders varsel.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.255 t.kr. (2017: 16.995 t.kr.), er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 31.470 t.kr.(2017: 55.769 t.kr.).

Selskabet er på balancedagen i besiddelse af ubenyttede ejerpantebreve nom. 6.200 t.kr.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Linderberg Gruppen A/S	Roskilde	www.cvr.dk
Granly Gruppen A/S	Esbjerg	www.cvr.dk