



**Granly Ejendomme**

## Granly Ejendomme A/S

Nyhavnsgade 20, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 88 59 30

### Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. april 2016

Som dirigent:

Nete Beck-Tinning

### **Granly Ejendomme A/S**

Nyhavnsgade 20 · Postboks 210 · DK-6700 Esbjerg  
Tlf.: +45 7545 0111 · Fax: +45 7545 1155

CVR-No. 31885930 · Nordea Bank No. 2540 - 8973 7688 25 · IBAN No. DK72 2000 8976 7688 25 · Swift Code NDEADKKK  
mail: info@granly.dk · www.granly.dk

- en del af *Granly Gruppen*

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Granly Ejendomme A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

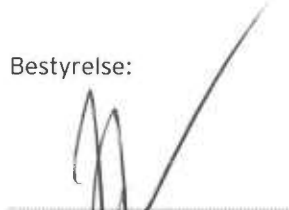
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. marts 2016  
Direktion:




Kjeld Vogt

Bestyrelse:




Jørgen Lauridsen Jensen  
formand



Ole Jørgensen



Knud Arneborg



Mogens Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Granly Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Granly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 14. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Søren Jensen  
statsaut. revisor

  
Morten Østergaard Koch  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Granly Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Nyhavnsgade 20, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31 88 59 30
Stiftet	25. december 2008
Hjemstedskommune	Esbjerg Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 45 01 11
Bestyrelse	Jørgen Lauridsen Jensen, formand Ole Jørgensen Knud Arneborg Mogens Larsen
Direktion	Kjeld Vogt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg
Bankforbindelse	Nordea A/S Kongensgade 44-48 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.146.042 kr. mod 1.000.180 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 14.307.390 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 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	5.305.824	5.256.907
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-3.011.994	-3.032.352
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.293.830</b>	<b>2.224.555</b>
2	Finansielle omkostninger	-764.384	-860.341
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.529.446</b>	<b>1.364.214</b>
3	Skat af årets resultat	-383.404	-364.034
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.146.042</b>	<b>1.000.180</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.146.042	1.000.180
		1.146.042	1.000.180

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	34.306.750	35.791.027
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.102.857	0
		<u>38.409.607</u>	<u>35.791.027</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.409.607</u>	<u>35.791.027</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	1.691.000	1.541.000
	Andre tilgodehavender	702.509	0
		<u>2.393.509</u>	<u>1.541.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>445.020</u>	<u>174.870</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.838.529</u>	<u>1.715.870</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>41.248.136</u></u>	<u><u>37.506.897</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	13.807.390	12.615.441
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.307.390</u>	<u>13.115.441</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.575.434	13.441.605
		<u>12.575.434</u>	<u>13.441.605</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.118.359	1.061.593
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.110	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.718.846	8.287.375
	Skyldig selskabsskat	547.506	415.285
7	Anden gæld	718.491	1.185.598
		<u>14.365.312</u>	<u>10.949.851</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.940.746</u>	<u>24.391.456</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>41.248.136</u></u>	<u><u>37.506.897</u></u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	12.615.441	13.115.441
Årets resultat	0	1.146.042	1.146.042
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	45.907	45.907
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u>500.000</u>	<u>13.807.390</u>	<u>14.307.390</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Granly Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

### 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 rentekomkostninger 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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 år
Bygninger på lejet grund	lejekontraktens løbetid

#### 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 nettosalgsprisen (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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 effekt 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.	2015	2014
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	241.247	312.398
Andre finansielle omkostninger	523.137	547.943
	<u>764.384</u>	<u>860.341</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	533.404	471.579
Årets regulering af udskudt skat	-150.000	-174.025
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	66.480
	<u>383.404</u>	<u>364.034</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2015	54.176.900	0	54.176.900
Tilgang i årets løb	1.527.717	4.102.857	5.630.574
Kostpris 31. december 2015	<u>55.704.617</u>	<u>4.102.857</u>	<u>59.807.474</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	18.385.873	0	18.385.873
Årets afskrivninger	3.011.994	0	3.011.994
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>21.397.867</u>	<u>0</u>	<u>21.397.867</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>34.306.750</u>	<u>4.102.857</u>	<u>38.409.607</u>

### 5 Aktiekapital

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.693.793	1.118.359	12.575.434	8.024.254
	<u>13.693.793</u>	<u>1.118.359</u>	<u>12.575.434</u>	<u>8.024.254</u>

kr.	2015	2014
<b>7 Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	668.491	784.792
Andre skyldige omkostninger	50.000	400.805
	<u>718.491</u>	<u>1.185.597</u>

Afledte finansielle instrumenter udgøres af renteswapaftale frem til 2025, der anvendes til afdækning af renterisici.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.694 t.kr. (2014: 14.403 t.kr.), er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.697 t.kr. (2014: t.kr. 25.552 t.kr.).

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der givet ejerpant nom. 1.300 t.kr. (2014: 3.300 t.kr.) i bygninger på lejet grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.251 t.kr. (2014: 14.867 t.kr.).

Selskabet er på balancedagen i besiddelse af ubenyttede ejerpantebreve nom. 2.900 t.kr.

#### 9 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 677 t.kr. (2014: 505 t.kr.).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Nærtstående parter

Granly Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Linderberg Gruppen A/S	Roskilde	Ultimativ modervirksomhed
Granly Gruppen A/S	Esbjerg	Modervirksomhed

##### 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