

Ejendommen Granlyet 8 ApS

Granlyet 8, 3540 Lyngø

CVR-nr. 32 27 74 54

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Henrik Nyborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Granlyet 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 31. maj 2016

Direktion

Henrik Nyborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Granlyet 8 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Granlyet 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at der pågår forhandlinger med selskabets væsentligste lejer omkring betaling af husleje samt med kreditforening omkring lånebetingelser. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nævnte forhandlinger afsluttes på tilfredsstillende vis. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge i løbet af 2016. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forhandlingerne afsluttet på tilfredsstillende vis, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

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.

København, den 31. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Løfgren
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Granlyet 8 ApS Granlyet 8 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 32 27 74 54
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Nyborg
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Nordea, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom til fabriks - og administrationslokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af lejers økonomiske problemer, hvor selskabet som led i løsning heraf har accepteret en midlertidig lejenedsættelse. Selskabet er samtidig i dialog med kreditforening omkring ændring af lånebetingelser.

Ledelsen forudsætter, at forhandlingerne med selskabets kreditforening vil ende positivt samt at lejen igen vil kunne opretholdes på oprindeligt niveau og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Året 2016 forventes fortsat af være påvirket af den generelle negative udlejningssituation. Som følge heraf forventes en mindre nedgang i resultatet for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Granlyet 8 ApS 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskat, forsikringer og honorarer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger herunder 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende værdiansættes investeringsejendom til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Denne opgøres ved periodevise vurderinger, hvor værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er beregnet på baggrund af en afkastbaseret model, hvor kapitaliseringsgrundlaget opgøres på basis af en normaliseret driftsindtjening for ejendommen.

Dagsværdien fremkommer ved, at nettoresultatet kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent. Afkastprocenten fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand mv., til ca. 8 %.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skatteaktivet, 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 kontante restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.155.288	1.439.541
Andre eksterne omkostninger	-226.680	-210.887
Bruttoresultat	928.608	1.228.654
Driftsresultat	928.608	1.228.654
Andre finansielle indtægter	22.498	101.160
Øvrige finansielle omkostninger	-220.378	-222.495
Resultat før skat	730.728	1.107.319
2 Skat af årets resultat	-1.009.037	-111.375
Årets resultat	-278.309	995.944
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	995.944
Disponeret fra overført resultat	-278.309	0
Disponeret i alt	-278.309	995.944

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>14.900.000</u>	<u>14.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.900.000</u>	<u>14.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.900.000</u>	<u>14.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>495.624</u>	<u>301.703</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>495.624</u>	<u>301.703</u>
	Likvide beholdninger	<u>136</u>	<u>31.720</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>495.760</u>	<u>333.423</u>
	Aktiver i alt	<u>15.395.760</u>	<u>15.233.423</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	1.897.758	1.897.758
	Overført resultat	3.737.546	4.015.855
	Egenkapital i alt	<u>5.760.304</u>	<u>6.038.613</u>
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	3.018.593	2.188.438
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.018.593</u>	<u>2.188.438</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.969.020	5.509.780
	Deposita	580.137	580.137
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	31.683
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.549.157</u>	<u>6.121.600</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	586.700	545.360
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.250	31.556
	Selskabsskat	248.359	131.477
	Anden gæld	178.397	176.379
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.067.706</u>	<u>884.772</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.616.863</u>	<u>7.006.372</u>
	Passiver i alt	<u>15.395.760</u>	<u>15.233.423</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	1.897.758	3.019.911	5.042.669
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>995.944</u>	<u>995.944</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.897.758	4.015.855	6.038.613
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-278.309</u>	<u>-278.309</u>
	<u>125.000</u>	<u>1.897.758</u>	<u>3.737.546</u>	<u>5.760.304</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.		
Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af lejers økonomiske problemer, hvor selskabet som led i løsning heraf har accepteret en midlertidig lejenedsættelse. Selskabet er samtidig i dialog med kreditforening omkring ændring af lånebetingelser.		
Ledelsen forudsætter, at forhandlingerne med selskabets kreditforening vil ende positivt samt at lejen igen vil kunne opretholdes på oprindeligt niveau og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	178.882	229.477
Årets regulering af udskudt skat	830.155	-139.687
Regulering af tidligere års skat	0	21.585
	<u>1.009.037</u>	<u>111.375</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Investerings-
		ejendom
Kostpris 1. januar 2015		<u>16.903.638</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>16.903.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		<u>2.003.638</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>2.003.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>14.900.000</u>
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	2.188.437	2.328.125
Regulering af udskudt skat primo	830.156	-139.687
	<u>3.018.593</u>	<u>2.188.438</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, bogført til 14.900 t.kr.