



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

GRØNNEGADE 75 - 77 APS
SPANGSBJERG KIRKEVEJ 3, 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Jørgen Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grønnegade 75 - 77 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	Telefon: 76134000
	CVR-nr.: 32 77 47 41
	Stiftet: 11. februar 2010
	Hjemsted: Esbjerg kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Grønnegade 75 - 77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9. maj 2017

Direktion:

Jørgen Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Grønnegade 75 - 77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønnegade 75 - 77 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ølgod, den 9. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene udgør tre boligejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.836.190 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 11.219.316 kr. og en egenkapital på 4.068.118 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOTAB		-317.472	398
Af- og nedskrivninger.....		-6.500	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.190.083	0
DRIFTSRESULTAT		3.866.111	398
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-42.150	-24
Andre finansielle indtægter.....		7.420	4
Andre finansielle omkostninger.....		-183.509	-176
RESULTAT FØR SKAT		3.647.872	202
Skat af årets resultat.....	1	-811.682	-54
ÅRETS RESULTAT		2.836.190	148
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-42.150	-24
Overført resultat.....		2.878.340	172
I ALT		2.836.190	148

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		10.810.000	6.620
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.810.000	6.620
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		308.658	350
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		97.656	67
Finansielle anlægsaktiver.....	3	406.314	417
ANLÆGSAKTIVER.....		11.216.314	7.037
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		58	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4
Tilgodehavender.....		58	4
Likvide beholdninger.....		2.944	384
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.002	388
AKTIVER.....		11.219.316	7.425

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		150.000	150
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		308.658	350
Overført overskud.....		3.609.460	731
EGENKAPITAL.....	4	4.068.118	1.231
Hensættelse til udskudt skat.....		829.000	42
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		829.000	42
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.278.871	2.299
Banklån.....		231.902	283
Gæld til GI.....		2.033.749	2.080
Deposita.....		201.259	224
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.745.781	4.886
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	112.000	107
Modtagne forudbetalte lejeindtægter.....		62.274	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		313.515	45
Gæld, associerede virksomheder.....		399.092	380
Selskabsskat.....		2.682	37
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		577.049	567
Anden gæld.....		109.805	33
Periodeafgrænsningsposter.....		0	13
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.576.417	1.266
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.322.198	6.152
PASSIVER.....		11.219.316	7.425
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.682	43	
Regulering af udskudt skat.....	787.000	11	
	811.682	54	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		6.619.917	
Kostpris 31. december 2016.....		6.619.917	
Årets værdireguleringer.....		4.190.083	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		4.190.083	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		10.810.000	
Dagsværdi Grønnegade 75-77, anskaffet i 2010	10.500.000 kr.		
Dagsværdi Vrenderupvej 5, anskaffet i 2014	310.000 kr.		

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme, Grønnegade 75-77 beliggende i Esbjerg, som er opdelt i 20 lejemål, og der er 1 lejemål på Vrenderupvej 5 i Årre.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerinsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 800 tkr. samlet set for de 2 ejendomme, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav i følge "Colliers MarkedsPULS" for ejendomme i Esbjerg området og Sydjylland.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	2	67.071
Tilgang.....	0	30.585
Kostpris 31. december 2016.....	2	97.656
Opskrivninger 1. januar 2016.....	350.806	0
Årets opskrivninger	-42.150	0
Opskrivninger 31. december 2016.....	308.656	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	308.658	97.656

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	150.000	350.808	731.120	1.231.928
Forslag til årets resultatdisponering.....		-42.150	2.878.340	2.836.190
Egenkapital 31. december 2016.....	150.000	308.658	3.609.460	4.068.118

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.318.826	2.298.871	20.000	2.170.000
Banklån.....	327.872	279.902	48.000	40.000
Gæld til Gl.....	2.121.461	2.077.749	44.000	1.850.000
Deposita.....	224.284	201.259	0	0
	4.992.443	4.857.781	112.000	4.060.000

Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser

6

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 17 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. 550.000 kr. i ejendommen Grønnegade 75-77 ApS.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grønnegade 75 - 77 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til vedligehold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for boligejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.