



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2019

Jørgen Nielsen

CVR-NR. 32 77 47 41

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
	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for GRØNNEGÅDE 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 24. juni 2019

Direktion:

Jørgen Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i GRØNNEGADE 75-77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GRØNNEGADE 75-77 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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 24. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

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 ejendommens brugstid.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 550.869 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 15.296.483 kr. og en egenkapital på 5.178.892 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	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		592.815	-233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		175.000	1.390
DRIFTSRESULTAT		767.815	1.157
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		45.046	-33
Andre finansielle indtægter.....	1	3.017	5
Andre finansielle omkostninger.....		-122.542	-355
RESULTAT FØR SKAT		693.336	774
Skat af årets resultat.....	2	-142.467	-214
ÅRETS RESULTAT		550.869	560
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		45.046	-33
Overført resultat.....		505.823	593
I ALT		550.869	560

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		13.500.376	12.200
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.500.376	12.200
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		321.131	276
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		144.749	120
Finansielle anlægsaktiver.....	4	465.880	396
ANLÆGSAKTIVER.....		13.966.256	12.596
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		19.610	26
Andre tilgodehavender.....		1.148.409	2.025
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	11
Tilgodehavender.....		1.168.019	2.062
Likvide beholdninger.....		162.208	546
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.330.227	2.608
AKTIVER.....		15.296.483	15.204

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		150.000	150
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		321.131	276
Overført overskud.....		4.707.761	4.202
EGENKAPITAL.....	5	5.178.892	4.628
Hensættelse til udskudt skat.....		1.069.000	1.021
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.069.000	1.021
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.284.753	7.543
Deposita.....		248.638	238
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.533.391	7.781
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	257.000	255
Modtagne forudbetalte lejeindtægter.....		66.304	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.420	324
Gæld, associerede virksomheder.....		328.058	415
Selskabsskat.....		65.320	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		628.515	629
Anden gæld.....		115.583	77
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.515.200	1.774
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.048.591	9.555
PASSIVER.....		15.296.483	15.204
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.017	5	
	3.017	5	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	94.467	22	
Regulering af udskudt skat.....	48.000	192	
	142.467	214	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.619.917	
Tilgang.....		1.125.376	
Kostpris 31. december 2018.....		7.745.293	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		-5.580.083	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		-5.580.083	
Årets værdireguleringer.....		175.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		175.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.500.376	
Dagsværdi Grønnegade 75-77, anskaffet i 2010	11.890.000 kr.		
Dagsværdi Vrenderupvej 5, anskaffet i 2014	310.000 kr.		
Dagsværdi Grimstrupvej 5, anskaffet i 2018	1.175.000 kr.		
Dagsværdi Sønderholmvej 21-23, anskaffet i 2018	125.376 kr.		

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 5 udlejningsejendomme: Grønnegade 75-77 beliggende i Esbjerg, som er opdelt i 20 lejemål, 1 lejemål på Vrenderupvej 5 i Årre, 2 lejemål på Grimstrupvej 5, i Bramming og ejendommene Sønderholmvej 21 og 23 i Sdr. Hygum købt på tvangsauktion som ikke udlejes.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 808 tkr. samlet set for de 3 ejendomme der udlejes, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante drifts-omkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6% på ejendommen i Esbjerg og 10% på Grimstrupvej, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.. Afkastkravet på 6% svarer ligeledes til standard afkastkravet i følge "Colliers MarkedsPULS" for ejendomme i Esbjerg-området og Sydjylland. Afkastkravet på 10% for ejendommen Grimstrupvej findes rimeligt for ejendomme beliggende i landsby i sydjylland.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note 4

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018.....	2	119.570
Tilgang.....	0	25.179
Kostpris 31. december 2018.....	2	144.749
Opskrivninger 1. januar 2018.....	276.083	0
Årets opskrivninger	45.046	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	321.129	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	321.131	144.749

Egenkapital 5

	Anpartskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	150.000	276.085	4.201.938	4.628.023
Forslag til resultatdisponering.....		45.046	505.823	550.869
Egenkapital 31. december 2018.....	150.000	321.131	4.707.761	5.178.892

Langfristede gældsforpligtelser 6

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	7.541.753	257.000	6.240.000	7.797.871	255.000
Deposita.....	248.638	0	0	237.784	0
	7.790.391	257.000	6.240.000	8.035.655	255.000

Eventualposter mv. Eventualforpligtelser 7

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 65 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

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

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GRØNNEGADE 75-77 ApS for 2018 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.

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 dattervirksomheder

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 finansiel 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.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

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.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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 lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.