



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2016

Jørgen Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grønnegade 75 - 77 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	Telefon: 76 13 40 00
	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 2015 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 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, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. april 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 20. april 2016

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Ved markedsværdivurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns. 11,9%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 6.620 tkr.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med -139 tkr. eller +144 tkr.

Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 148.103 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 7.425.908 kr. og en egenkapital på 1.231.929 kr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grønnegade 75 - 77 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendomsomkostninger

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 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.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

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.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpriser inklusive direkte henførbare omkostninger. Der er ikke indregnet acontoavancer vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		397.195	300
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-23.687	374
Andre finansielle indtægter.....		4.419	3
Andre finansielle omkostninger.....		-175.913	-181
RESULTAT FØR SKAT		202.014	496
Skat af årets resultat.....	1	-53.911	-33
ÅRETS RESULTAT		148.103	463
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		148.103	463
I ALT		148.103	463

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		6.619.917	6.620
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.619.917	6.620
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		350.808	374
Andre værdipapirer.....		0	150
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		67.071	26
Finansielle anlægsaktiver.....	3	417.879	550
ANLÆGSAKTIVER.....		7.037.796	7.170
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	14
Periodeafgrænsningsposter.....		4.466	5
Tilgodehavender.....		4.466	19
Likvide beholdninger.....		383.646	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		388.112	19
AKTIVER.....		7.425.908	7.189

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		150.000	150
Overført overskud.....		1.081.929	934
EGENKAPITAL.....	4	1.231.929	1.084
Hensættelse til udskudt skat.....		42.000	31
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		42.000	31
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.298.826	2.319
Banklån.....		282.872	331
Gæld til GI.....		2.079.461	2.123
Deposita.....		224.284	219
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.885.443	4.992
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	107.000	100
Gæld til pengeinstitutter.....		0	33
Modtagne forudbetalte lejeindtægter.....		84.100	65
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.344	108
Gæld til associerede virksomheder.....		380.088	476
Selskabsskat.....		36.911	60
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		566.847	166
Anden gæld.....		33.159	74
Periodeafgrænsningsposter.....		13.087	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.266.536	1.082
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.151.979	6.074
PASSIVER.....		7.425.908	7.189
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.911	64	
Regulering af udskudt skat.....	11.000	-31	
	53.911	33	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		6.619.917	
Kostpris 31. december 2015.....		6.619.917	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		6.619.917	
Kostpris Grønnegade 75-77	6.479.128 kr.		
Kostpris Vrenderupvej 5	140.789 kr.		
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i Tilgodehavender i datter- tilknyttede virksomheder virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....	2	26.453	
Tilgang.....	0	40.618	
Kostpris 31. december 2015.....	2	67.071	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	374.495	0	
Årets opskrivninger.....	-23.689	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	350.806	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	350.808	67.071	
 Egenkapital			 4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	150.000	933.826	1.083.826
Forslag til årets resultatdisponering.....		148.103	148.103
Egenkapital 31. december 2015.....	150.000	1.081.929	1.231.929

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.338.930	2.318.826	20.000	2.213.000	
Banklån.....	371.445	327.872	45.000	100.000	
Gæld til Gl.....	2.163.261	2.121.461	42.000	1.900.000	
Deposita.....	218.995	224.284	0	0	
	5.092.631	4.992.443	107.000	4.213.000	
Eventualposter mv.					6
Ingen.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed ESKO ApS 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 31 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:					
Ejerpantebrev nom. 550.000 kr. i ejendommen Grønnegade 75-77 ApS.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
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.					
Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns. 11,9%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 6.620 tkr.					
Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.					
Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med -139 tkr. eller +144 tkr.					
Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.					