

Ejendomsselskabet Gribskov af 1/8-10 ApS

c/o Thorsen, Hillerødvejen 189, 3230 Græsted

CVR.Nr.33 07 73 19

Årsrapport for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2017



Dirigent

Torsten Jan Thorsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for året 2016	7
Balance pr. 31/12 2016	8-9
Noter	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

1/

Selskabet Ejendomsselskabet Gribskov af 1/8-10 ApS
c/o Thorsen, Hillerødvejen 189, 3230 Græsted
Cvr.nr 33 07 73 19
Telefon: 22552484

Direktion Torsten Jan Thorsen

Revisor Revisionsfirmaet Per Obling
Græsmosevej 3
3200 Helsingø

Pengeinstitut Handelsbanken A/S
Slotsgade 36
3400 Hillerød

LEDELSENS PÅTEGNING

2/

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016 for Ejendomsselskabet Gribskov af 1/8-10 ApS.

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 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 11. maj 2017

I direktionen:



Torsten Jan Thorsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

3/

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gribskov af 1/8-10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gribskov af 1/8-10 ApS for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har overholdt relevante etiske krav, 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 Deres 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, De 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.

Datering og underskrift

Græsted, den 11. maj 2017
Revisionsfirmaet Per Obling
Cvr.nr 14913572

Per Obling
Registreret revisor
(Naverbuen 1
3230 Græsted

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af bygninger.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Selskabet har valgt ikke at oplyse omsætningens størrelse efter Årl. § 32.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte varer og tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter, herunder eventualskat

Skat er beregnet med den aktuelle skattesats 22%, på grundlag af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke skattemæssige poster. Den del af skatten, der er udskudt til betaling i senere år, er opført som eventualskat under hensættelser og beregnet med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	lineært over 5 år	0-30%
Bygninger	lineært over 50 år	30-40%

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle- og 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris underkr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten " andre eksterne omkostninger".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende optages de til amortiseret kostpris, hvilket for de korte forrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for året 2016

7/

<u>Noter</u>		<u>2015 i</u> <u>kr. 1.000</u>
	Bruttoresultat	99.847 141
1	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-10.430</u> <u>-10</u>
	Resultat af primær drift	89.417 131
	Finansielle omkostninger	-34.563 -35
	Andre finansielle indtægter	<u>0</u> <u>0</u>
	Resultat før skat	54.854 96
3	Skat af årets resultat	<u>-9.759</u> <u>-21</u>
	Årets resultat	<u>45.095</u> <u>75</u>
 Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	0 0
	Overført til næste regnskabsår	<u>45.095</u> <u>75</u>
		<u>45.095</u> <u>75</u>

Balance pr. 31/12 2016

8/

2015 i
kr. 1.000Noter**Aktiver****Anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger

834.7208452 **Materielle anlægsaktiver ialt**834.720845**Anlægsaktiver ialt****834.720****845****Omsætningsaktiver:**

Andre tilgodehavender

220.458107**Kortfristede tilgodehavender ialt**220.458107**Likvide beholdninger**50.98679**Omsætningsaktiver ialt****271.444****186****Aktiver ialt****1.106.164****1.031**

Balance pr. 31/12 2016

9/
2015 i
kr. 1.000

Noter

Passiver

Egenkapital:

Anpartskapital	80.000	80
Foreslået udbytte	0	0
Overført overskud	<u>186.960</u>	<u>142</u>

4 Egenkapital ialt	<u>266.960</u>	<u>222</u>
---------------------------	----------------	------------

Hensættelser:

3 Hensættelser til udskudt skat	<u>22.122</u>	<u>18</u>
---------------------------------	---------------	-----------

Hensættelser ialt	<u>22.122</u>	<u>18</u>
--------------------------	---------------	-----------

Gældsforpligtelser:

Realkreditinstitutter	395.879	418
-----------------------	---------	-----

5 Langfristet gældsforpligtelser ialt	<u>395.879</u>	<u>418</u>
--	----------------	------------

Realkreditinstitutter	22.336	21
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	326.368	314
3 Selskabsskat	6.342	20
Anden gæld	<u>66.157</u>	<u>18</u>

Kortfristet gældsforpligtelser ialt	<u>421.203</u>	<u>373</u>
--	----------------	------------

Gældsforpligtelser ialt	<u>817.082</u>	<u>791</u>
--------------------------------	----------------	------------

Passiver ialt	<u>1.106.164</u>	<u>1.031</u>
----------------------	-------------------------	---------------------

6 Eventualforpligtelser		
--------------------------------	--	--

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
--	--	--

NOTER

			10/ 2015		
1.	<u>Afskrivninger</u>				
	Afskrivning bygninger	10.430	-10		
		<u>10.430</u>	<u>-10</u>		
		<u>=====</u>	<u>===</u>		
2.	<u>Anlægsaktiver</u>				
		Grunde og bygninger	<u>Ialt</u>		
	Anskaffelsessum:				
	Pr. 1. januar 2016	897.300	897.300		
	Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>		
	Pr. 31. december 2016	897.300	897.300		
		-----	-----		
	Afskrivninger:				
	Pr. 1. januar 2016	52.150	52.150		
	Årets afskrivning	<u>10.430</u>	<u>10.430</u>		
	Pr. 31. december 2016	62.580	62.580		
		-----	-----		
	Netto bogført værdi				
	Pr. 31. december 2016	834.720	834.720		
		<u>=====</u>	<u>=====</u>		
	Ejendomsværdi iflg. seneste vurderinger udgør kr. 1550000				
3.	<u>Skat</u>				
		Selskabs- Eventual- skat skat	<u>Ifølge resultat- opgørelsen</u>		
	Hensættelser pr. 1. januar 2016	19.646	18.435		
	Betalt skat	19.646			
	Afsat rente selskabsskat	270			
	Skat af årets resultat	<u>6.072</u>	<u>3.687</u>		
	Hensættelser pr. 31. december 2016	6.342	9.759		
		<u>=====</u>	<u>=====</u>		
	Skat af årets resultat		9.759		
			<u>=====</u>		
4.	<u>Egenkapital</u>				
		Anparts- Skyldigt Overført kapital udbytte Overskud	<u>Ialt</u>		
	Pr. 1. januar 2016	80.000	0	141.865	221.865
	Årets overskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45.095</u>	<u>45.095</u>
	Pr. 31. december 2016	80.000	0	186.960	266.960
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>
	Pr. 31. december 2015	80.000	0	141.865	221.865
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

Kapitalen består af 80 anparter à nom. 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

11/

5. Langfristet gældsforpligtelser

**2015 i
kr. 1000**

Den langfristede gæld forfalder således:

0-5 år	111.680	117
Over 5 år	<u>306.535</u>	<u>322</u>
	418.215	439
Heraf kortfristet del	<u>22.336</u>	<u>21</u>
	<u>395.879</u>	<u>418</u>
	=====	====

6. Eventualforpligtelser

Ingen

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på pantebrev kr. 418215 er der tinglyst pantebrev kr. 675.000 i ejendommen beliggende Esbønderupvej 36, Græsted, matr.nr. 11 ci, Græsted by

Den regnskabsmæssige værdi for ejendommene udgør kr. 834720