

# **Grønløkken 1 ApS**

Grønløkken 1, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. juli 2016 - 30. juni 2017  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14/11 2017

---

Henrik Ehlers Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Grønløkken 1 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. november 2017

### **Direktion**

Henrik Ehlers Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Grønløkken 1 ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønløkken 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. november 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grønløkken 1 ApS  
Grønløkken 1  
5000 Odense C

CVR-nr.: 33 07 78 23  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 16. august 2010  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Henrik Ehlers Nielsen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 501.317, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.822.511.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønløkken 1 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt fremadrettet at indregne ejendomme til dagsværdi jf. ÅRL §41, da det giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi. Såfremt ændringen ikke var foretaget, ville den bogførte værdi af ejendommene være 8.064 t.kr. Ændringen har ikke påvirket årets resultat, da opskrivning efter ÅRL §41 sker over egenkapitalen. Aktiver er forøget med 7.216 t.kr., egenkapitalen er forøget med 5.629 t.kr. og udskudt skat er forøget med 1.587 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis jf. ÅRL §51, stk. 2.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	7.500 t.kr.
Installationer	5 år	0 t.kr.

Restværdierne er vurderet af ledelsen ud fra de nugældende markedsf forhold.

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.261.035</b>	<b>1.079</b>
Personaleomkostninger	1	-140.613	-205
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-75.770	-204
Andre driftsomkostninger		-11.524	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.033.128</b>	<b>670</b>
Finansielle indtægter	2	57.633	3
Finansielle omkostninger	3	-448.166	-346
<b>Resultat før skat</b>		<b>642.595</b>	<b>327</b>
Skat af årets resultat	4	-141.278	-72
<b>Årets resultat</b>		<b>501.317</b>	<b>255</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		501.317	255
		<b>501.317</b>	<b>255</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		15.279.834	8.126
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>15.279.834</b>	<b>8.126</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		646.331	700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>646.331</b>	<b>700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.926.165</b>	<b>8.826</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.676	18
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.077	67
Andre tilgodehavender		113.240	113
Periodeafgrænsningsposter		28.364	31
<b>Tilgodehavender</b>		<b>225.357</b>	<b>229</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.804</b>	<b>37</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>284.161</b>	<b>266</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.210.326</b>	<b>9.092</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100
Reserve for opskrivninger		5.628.611	0
Overført resultat		1.093.900	593
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>6.822.511</u></b>	<b><u>693</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.776.000	150
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.776.000</u></b>	<b><u>150</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.696.177	3.853
Andre kreditinstitutter		2.568.846	2.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>6.265.023</u></b>	<b><u>6.774</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	668.604	623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.019	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		435.599	718
Selskabsskat		162.488	57
Anden gæld		50.082	49
Periodeafgrænsningsposter		0	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.346.792</u></b>	<b><u>1.475</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.611.815</u></b>	<b><u>8.249</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>16.210.326</u></b>	<b><u>9.092</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	135.602	198
Andre omkostninger til social sikring	2.976	5
Andre personaleomkostninger	2.035	2
	<u>140.613</u>	<u>205</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.642	2
Andre finansielle indtægter	991	1
	<u>57.633</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.554	21
Andre finansielle omkostninger	426.612	325
	<u>448.166</u>	<u>346</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	102.278	60
Årets udskudte skat	39.000	12
	<u>141.278</u>	<u>72</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli	8.943.738
Tilgang i årets løb	14.020
Kostpris 30. juni	<u>8.957.758</u>
Opskrivninger 1. juli	0
Årets opskrivninger	7.216.111
Opskrivninger 30. juni	<u>7.216.111</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	818.265
Årets afskrivninger	75.770
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>894.035</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>15.279.834</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	100.000	0	592.583	692.583
Årets opskrivning	0	5.628.611	0	5.628.611
Årets resultat	0	0	501.317	501.317
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u><u>100.000</u></u></b>	<b><u><u>5.628.611</u></u></b>	<b><u><u>1.093.900</u></u></b>	<b><u><u>6.822.511</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.014.826	3.871.976	175.799	3.000.000
Andre kreditinstitutter	3.382.615	3.061.651	492.805	1.093.775
	<b><u><u>7.397.441</u></u></b>	<b><u><u>6.933.627</u></u></b>	<b><u><u>668.604</u></u></b>	<b><u><u>4.093.775</u></u></b>



## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabet, RD Holding Odense ApS' årsrapport. Eventuelle senere korrektiler af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet kaution over for Billarden 93 ApS', Olfert 2000 ApS', Dema Automater ApS' og Restaurant Grøntorvet ApS' engagement med Sparekassen Fyn. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2017 566 t.kr.

Selskabet har stillet kaution over for Billarden 93 ApS' og Olfert 2000 ApS' engagement med AV Entreprise ApS. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2017 3.386 t.kr.

Ejerpantebrev på 850 t.kr. i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 13.100 t.kr., er stillet som sikkerhed for Billarden 93 ApS', Dema Automater ApS', Olfert 2000 ApS' og Restaurant Grøntorvet ApS' engagement med Sparekassen Fyn. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2017 566 t.kr.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.872 t.kr., er der udstedt pantebrev på 3.000 t.kr. samt udstedt ejerpantebrev på 2.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 13.100 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 3.062 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på 2.650 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 14.515 t.kr.