

# **Grønløkken 1 ApS**

**Grønløkken 1, 5000 Odense**

**CVR-nr. 33 07 78 23**

## **Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2018.

---

Henrik Ehlers Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Grønløkken 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. november 2018

**Direktion**

Henrik Ehlers Nielsen

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejeren i Grønløkken 1 ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønløkken 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 20. november 2018

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grønløkken 1 ApS Grønløkken 1 5000 Odense
	CVR-nr.: 33 07 78 23
	Stiftet: 16. august 2010
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Henrik Ehlers Nielsen
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn
<b>Modervirksomhed</b>	RD Holding Odense ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.269.482 kr. mod 1.257.836 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 501.360 kr. mod 501.317 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grønløkken 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger salg og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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 indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i 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.

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grønløkken 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.269.482</b>	<b>1.257.836</b>
1 Personaleomkostninger	-128.694	-140.613
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.350	-75.770
Andre driftsomkostninger	0	-11.524
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.066.438</b>	<b>1.029.929</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.028	56.642
Andre finansielle indtægter	981	4.190
2 Øvrige finansielle omkostninger	-474.131	-448.166
<b>Resultat før skat</b>	<b>643.316</b>	<b>642.595</b>
3 Skat af årets resultat	-141.956	-141.278
<b>Årets resultat</b>	<b>501.360</b>	<b>501.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	501.360	501.317
<b>Disponeret i alt</b>	<b>501.360</b>	<b>501.317</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	15.114.918	15.279.834
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.114.918</u>	<u>15.279.834</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.114.918</u></b>	<b><u>15.279.834</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	141.380	33.676
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	588.184	696.408
	Andre tilgodehavender	99.811	113.240
	Periodeafgrænsningsposter	30.406	28.364
	Tilgodehavender i alt	<u>859.781</u>	<u>871.688</u>
	Likvide beholdninger	<u>489.041</u>	<u>58.804</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.348.822</u></b>	<b><u>930.492</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.463.740</u></b>	<b><u>16.210.326</u></b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for opskrivninger	5.522.078	5.628.611
Overført resultat	1.595.260	1.093.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.217.338</b>	<b>6.822.511</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.767.000	1.776.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.767.000</b>	<b>1.776.000</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.077.623	3.696.177
Kreditinstitutter i øvrigt	1.219.355	2.568.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.296.978	6.265.023
6 Gældsforpligtelser	631.556	668.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.879	30.019
Gæld til tilknyttede virksomheder	268.169	435.599
Selskabsskat	223.234	162.488
Anden gæld	48.586	50.082
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.182.424	1.346.792
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.479.402</b>	<b>7.611.815</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.463.740</b>	<b>16.210.326</b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for op- skrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2017	100.000	5.628.611	1.093.900	6.822.511
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	501.360	501.360
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-106.533	0	-106.533
	<b>100.000</b>	<b>5.522.078</b>	<b>1.595.260</b>	<b>7.217.338</b>

## Noter

---

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	121.924	135.602
Andre omkostninger til social sikring	4.560	2.976
Personalemkostninger i øvrigt	2.210	2.035
	<u>128.694</u>	<u>140.613</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.538	21.554
Andre finansielle omkostninger	462.593	426.612
	<u>474.131</u>	<u>448.166</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	120.956	102.278
Årets regulering af udskudt skat	21.000	39.000
	<u>141.956</u>	<u>141.278</u>



## Noter

---

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris 1. juli 2017	8.957.758
Tilgang	<u>45.967</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>9.003.725</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2017	<u>7.216.111</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2018</b>	<b><u>7.216.111</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	894.035
Årets afskrivninger	<u>210.883</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<b><u>1.104.918</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>15.114.918</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>8.035.340</u>

### 5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af de samlede tilgodehavender forfalder 63 t.kr. mere end et år efter regnskabsafslutningen.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018 kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	386.472	3.486.565	5.464.095	3.871.976
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>245.084</u>	<u>329.512</u>	<u>1.464.439</u>	<u>3.061.651</u>
	<b><u>631.556</u></b>	<b><u>3.816.077</u></b>	<b><u>6.928.534</u></b>	<b><u>6.933.627</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.464 t.kr., er der udstedt pantebreve på 5.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 12.944 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 1.464 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på 1.400 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.412 t.kr.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret samt lagt ejerpantebrev på 850 t.kr. til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Den samlede bankgæld udgør pr. 30. juni 2018 i alt 559 t.kr.

Selskabet har kautioneret over for tilknyttede virksomheders engagement med AV Entreprise ApS. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni i alt 2.621 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RD Holding Odense ApS, CVR-nr. 37177083 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.