

Grandjean Ejendomme Kalundborg ApS

**Røsnæsvej 94
4400 Kalundborg**

CVR-nr. 33 74 81 32

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. maj 2018

Flemming Grandjean
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Grandjean Ejendomme Kalundborg 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. maj 2018

Direktion

Flemming Grandjean
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Grandjean Ejendomme Kalundborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grandjean Ejendomme Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 Etiske 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.

Kalundborg, den 30. maj 2018

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne16665

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grandjean Ejendomme Kalundborg ApS
Røsnæsvej 94
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 33 74 81 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 25. maj 2011

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Flemming Grandjean, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, samt køb og salg af ejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 3.668, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 99.429.

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 Grandjean Ejendomme Kalundborg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		82.463	100.284
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-37.612</u>	<u>-29.603</u>
Resultat før finansielle poster		44.851	70.681
Finansielle omkostninger		<u>-38.267</u>	<u>-24.248</u>
Resultat før skat		6.584	46.433
Skat af årets resultat	1	<u>-10.252</u>	<u>-16.478</u>
Årets resultat		<u>-3.668</u>	<u>29.955</u>
Overført resultat		<u>-3.668</u>	<u>29.955</u>
		<u>-3.668</u>	<u>29.955</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.901.446</u>	<u>1.359.410</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.901.446</u>	<u>1.359.410</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.901.446</u>	<u>1.359.410</u>
Andre tilgodehavender		<u>30.855</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>30.855</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.763</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.618</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.935.064</u></u>	<u><u>1.359.410</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>19.429</u>	<u>23.098</u>
Egenkapital		<u>99.429</u>	<u>103.098</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.007.379</u>	<u>1.051.988</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.007.379</u>	<u>1.051.988</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	46.684	47.065
Banker		11.053	28.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.353	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		687.625	61.993
Selskabsskat		4.384	14.478
Anden gæld		9.557	9.350
Deposita		<u>57.600</u>	<u>42.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>828.256</u>	<u>204.324</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.835.635</u>	<u>1.256.312</u>
Passiver i alt		<u>1.935.064</u>	<u>1.359.410</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	23.097	103.097
Årets resultat	0	-3.668	-3.668
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>19.429</u>	<u>99.429</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.252	16.478
	<u>10.252</u>	<u>16.478</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	1.503.975
Tilgang i årets løb	592.248
Afgang i årets løb	-18.600
Kostpris 31. december 2017	<u>2.077.623</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	144.565
Årets afskrivninger	37.612
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-6.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>176.177</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.901.446</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.099.053	1.054.063	46.684	863.794
	<u>1.099.053</u>	<u>1.054.063</u>	<u>46.684</u>	<u>863.794</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 1.096.894, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 1.901.446.

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank er der deponeret ejerpantebrev på kr. 300.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Grandjean

Som direktør
PID: 9208-2002-2-010540251665 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 12:51:47
Underskrevet med NemID

Carsten Nielsen

Som registreret revisor
RID: 1059477860054 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 12:55:02
Underskrevet med NemID

Flemming Grandjean

Som dirigent
PID: 9208-2002-2-010540251665 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 13:09:20
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3cb37964kHmN11244705

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.