

# Grønborg Ejendomme ApS

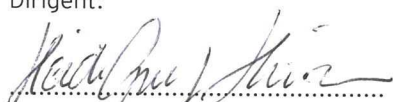
Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 76 82 22

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2018

Dirigent:

  
Heidi Grønborg Hierzmann



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

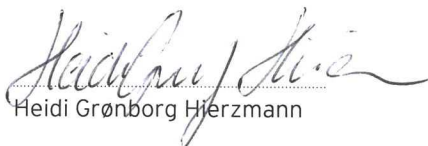
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 9. november 2018  
Direktion:



Heidi Grønborg Hjerzmann

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Grønborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 9. november 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198



Thomas S. Kallehauge  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Grønborg Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby
CVR-nr.	33 76 82 22
Stiftet	27. juni 2011
Hjemstedskommune	Nørresundby
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Heidi Grønborg Hierzmann
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 882.753 kr. mod et overskud på 394.576 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 11.462.966 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	349.209	626.955
2	Personaleomkostninger	-122.338	-121.089
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	226.871	505.866
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	787.637	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.014.508	505.866
3	Finansielle omkostninger	-86.110	0
	<b>Resultat før skat</b>	928.398	505.866
4	Skat af årets resultat	-45.645	-111.290
	<b>Årets resultat</b>	<u>882.753</u>	<u>394.576</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	882.753	394.576
		<u>882.753</u>	<u>394.576</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	16.275.000	12.775.000
		<u>16.275.000</u>	<u>12.775.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.275.000</u>	<u>12.775.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	73.720	94.513
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>73.720</u>	<u>94.513</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>16.348.720</u></u>	<u><u>12.869.513</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	11.382.966	10.500.213
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.462.966</u>	<u>10.580.213</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.308.827	1.294.149
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.308.827</u>	<u>1.294.149</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.301.760	654.849
	Skyldig sambeskatningsbidrag	30.967	111.290
	Anden gæld	244.200	229.012
		<u>3.576.927</u>	<u>995.151</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.576.927</u>	<u>995.151</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>16.348.720</u></u>	<u><u>12.869.513</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	10.500.213	10.580.213
Overført via resultatdisponering	0	882.753	882.753
Egenkapital 30. juni 2018	<u>80.000</u>	<u>11.382.966</u>	<u>11.462.966</u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønborg Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	120.821	119.621
Andre omkostninger til social sikring	1.517	1.468
	<u>122.338</u>	<u>121.089</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	85.621	0
Andre finansielle omkostninger	489	0
	<u>86.110</u>	<u>0</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.967	111.290
Årets regulering af udskudt skat	173.280	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-158.602	0
	<u>45.645</u>	<u>111.290</u>

### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består primært af centralt beliggende beboelsesejendomme i Nørresundby.

kr.	2017/18	2016/17
Dagsværdi 1. juli	12.775.000	12.775.000
Tilgang	2.712.363	0
Årets værdireguleringer	787.637	0
<b>Dagsværdi 30. juni</b>	<u>16.275.000</u>	<u>12.775.000</u>

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4,75-5,00 %.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Grønborg A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant på 3.040 t.kr. i investeringsejendommene med en regnskabsmæssig værdi på samlet 16.275 t.kr. pr. 30. juni 2018.