

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**GORRISEN EJENDOMME A/S**

**Stutmestervej 32**

**3400 Hillerød**

**CVR-nr. 33 77 67 64**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 14/4 2016



Henrik C. Gorrisen

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

**Selskab**

Gorrissen Ejendomme A/S  
Stutmestervej 32  
3400 Hillerød

CVR-nummer 33 77 67 64

4. regnskabsår

Hjemsted: Hillerød

**Direktion**

Henrik Gorrissen

**Bestyrelse**

Pia Norman Gorrissen

Henrik Gorrissen

Bente Mehlbye

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Gorrissen Ejendomme A/S' hovedaktivitet har i år været at drive virksomhed, indenfor ejendomsudlejning.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Gorrissen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14. april 2016

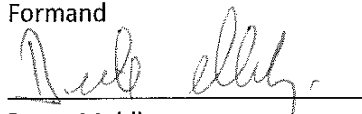
#### I direktionen

  
Henrik Gorrissen

#### I bestyrelsen

  
Pia Norman Gorrissen

Formand

  
Bente Mehlbye  
Henrik Gorrissen

## Til kapitalejerne i Gorrissen Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gorrissen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 14. april 2016

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

  
Søren Moesgaard  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Gorrissen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme optages til vurderet handelsværdi. Handelsværdien er opgjort på baggrund af den kapitaliserede værdi af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således at den opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er kapitaliseret med 5-6 %.

Småanskaffelser er omkostningsført i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	132.565	108.876
3 Andre driftsindtægter	<u>86.568</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	219.133	108.876
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-110.846</u>	<u>-89.832</u>
RESULTAT FØR SKAT	108.287	19.044
2 Skat af årets resultat	<u>-24.877</u>	<u>-2.749</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>83.410</u></u>	<u><u>16.296</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	83.410	16.296
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>83.410</u></u>	<u><u>16.296</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3,7 Investeringsejendomme	<u>5.344.536</u>	<u>4.959.142</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>5.344.536</u>	<u>4.959.142</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.344.536</u>	<u>4.959.142</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.693.198</u>	<u>15.039</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.693.198</u>	<u>15.039</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.037.734</u></u>	<u><u>4.974.181</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	518.280	434.869
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>1.018.280</u>	<u>934.869</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>44.000</u>	<u>47.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>44.000</u>	<u>47.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.696.425</u>	<u>2.734.851</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.696.425</u>	<u>2.734.851</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.400	38.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.739	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.623.945	690.825
2 Selskabsskat	27.877	4.749
Anden gæld	<u>562.968</u>	<u>503.687</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.279.029</u>	<u>1.257.461</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.975.454</u>	<u>3.992.312</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.037.734</u></u>	<u><u>4.974.181</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>			<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>110.846</u>	<u>89.832</u>
	I ALT			<u><u>110.846</u></u>	<u><u>89.832</u></u>
<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	4.749	47.000		
	Betalt vedr. tidligere år	-4.749			
	Skat af årets resultat	<u>27.877</u>	<u>-3.000</u>	<u>24.877</u>	<u>2.749</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>27.877</u></u>	<u><u>44.000</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>24.877</u></u>	<u><u>2.749</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	2014
Kostpris pr. 1/1 2015	4.759.142	4.759.142	3.281.776
Tilgang i året	1.898.826	1.898.826	1.477.366
Afgang i året	-1.513.432	-1.513.432	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2015</b>	<b>5.144.536</b>	<b>5.144.536</b>	<b>4.759.142</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2015	200.000	200.000	200.000
Årets opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015</b>	<b>5.344.536</b>	<b>5.344.536</b>	<b>4.959.142</b>
Salgspris, afgang	1.600.000	1.600.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-1.513.432	-1.513.432	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>86.568</b>	<b>86.568</b>	<b>0</b>



4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 1/1 2015	500.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	420.000
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	434.870	838.574
Kapitalforhøjelse	0	-420.000
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	83.410	16.296
Overført resultat pr. 31/12 2015	518.280	434.870
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	1.018.280	934.870

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de foregående 4 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:  
I 2014 har der været kapitalforhøjelse med kr. 420.000 til kurs 100,00. Kapitalen udgør herefter kr. 500.000.

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	2.734.825	38.400	2.540.000	2.773.051
I ALT	2.734.825	38.400	2.540.000	2.773.051

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.820.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 3.481.776 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.