
Grønnegade, Vejle ApS

Vissingsgade 16, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 07 73 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/04 2016

Dennis Odgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Grønnegade, Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. april 2016

Direktion

Dennis Odgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grønnegade, Vejle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grønnegade, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 14. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grønnegade, Vejle ApS
Vissingsgade 16
7100 Vejle
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 34 07 73 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. november 2011
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Dennis Odgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Handelsbanken
Flegborg 6
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud efter skat på DKK 9.490.822, heraf værdireguleringer før skat på DKK 10.992.006, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 11.957.978.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.126.571	1.661.706
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.992.006	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		13.118.577	1.661.706
Personaleomkostninger		-261.174	-57.986
Andre driftsomkostninger		-38.500	0
Resultat før finansielle poster		12.818.903	1.603.720
Finansielle indtægter	1	0	16.250
Finansielle omkostninger	2	-631.050	-731.767
Resultat før skat		12.187.853	888.203
Skat af årets resultat	3	-2.697.031	-212.554
Årets resultat		9.490.822	675.649

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		9.490.822	675.649
		9.490.822	675.649

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	50.558.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		50.558.000	0
Anlægsaktiver		50.558.000	0
Varebeholdninger	6	0	36.156.149
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	60.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		118.500	366.218
Andre tilgodehavender		1.273.620	656.969
Tilgodehavender		1.392.120	1.083.854
Likvide beholdninger		899	0
Omsætningsaktiver		1.393.019	37.240.003
Aktiver		51.951.019	37.240.003

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		11.877.978	2.387.155
Egenkapital	7	11.957.978	2.467.155
Hensættelse til udskudt skat	8	2.502.000	48.100
Hensatte forpligtelser		2.502.000	48.100
Kreditinstitutter		32.549.621	23.806.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.883.163	8.934.955
Langfristede gældsforpligtelser	9	34.432.784	32.741.455
Kreditinstitutter	9	1.186.578	255.815
Modtagne forudbetalinger fra lejere og deposita		1.105.339	1.042.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.649	117.359
Selskabsskat		243.131	222.750
Anden gæld		430.560	345.316
Kortfristede gældsforpligtelser		3.058.257	1.983.293
Gældsforpligtelser		37.491.041	34.724.748
Passiver		51.951.019	37.240.003
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>16.250</u>
	<u>0</u>	<u>16.250</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	133.300	352.100
Andre finansielle omkostninger	<u>497.750</u>	<u>379.667</u>
	<u>631.050</u>	<u>731.767</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	243.131	212.954
Årets udskudte skat	<u>2.453.900</u>	<u>-400</u>
	<u>2.697.031</u>	<u>212.554</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	238.500
Afgang i årets løb	<u>-238.500</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Overført i årets løb	36.156.148
Tilgang i årets løb	<u>3.409.846</u>
Kostpris 31. december	<u>39.565.994</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>10.992.006</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>10.992.006</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>50.558.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	55.777.000	50.558.000	46.247.000
Ændring i dagsværdi	5.219.000	0	-4.311.000

6 Varebeholdninger

	2015 DKK	2014 DKK
Handelsejendomme	0	36.156.149
	0	36.156.149

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.387.156	2.467.156
Årets resultat	0	9.490.822	9.490.822
Egenkapital 31. december	80.000	11.877.978	11.957.978

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Varebeholdninger	0	63.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-15.000
Investeringsjendomme	2.502.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	100
	<u>2.502.000</u>	<u>48.100</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den fremtidige aktuelle skattesats.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	7.925.244	0
Mellem 1 og 5 år	24.624.377	23.806.500
Langfristet del	<u>32.549.621</u>	<u>23.806.500</u>
Inden for 1 år	855.469	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	331.109	255.815
Kortfristet del	<u>1.186.578</u>	<u>255.815</u>
	<u>33.736.199</u>	<u>24.062.315</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	1.883.163	8.934.955
Langfristet del	1.883.163	8.934.955
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.883.163</u>	<u>8.934.955</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	55.085	0
Mellem 1 og 5 år	<u>27.548</u>	<u>0</u>
	<u>82.633</u>	<u>0</u>
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 34.800, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	50.558.000	36.156.149
Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.		

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Grønnegade, Vejle Holding ApS, Vissingsgade 16, 7100 Vejle

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Grønnegade, Vejle ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere årsregnskabslovens mulighed for at måle investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Tilsvarende har virksomheden førtidsimplementeret ændringer til årsregnskabslovens § 46, hvorfor varebeholdninger ikke længere kan opskrives til genanskaffelsesværdi.

Førtidsimplementeringen medfører, at virksomheden måler sine investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Virksomhedens beboelsesejendomme har tidligere været klassificeret som varebeholdninger, idet ledelsens har haft til hensigt at afhænde ejendommene. Ledelsen har i 2015 besluttet, at beboelsesejendommene fremadrettet anvendes til investeringsformål og har dermed ændret brugen af ejendommene.

Beboelsesejendommene er derfor overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme ultimo 2015 og værdireguleret til dagsværdi over resultatopgørelsen. Værdireguleringen har påvirket årets resultat efter skat - og dermed balancesum og egenkapital - positivt med DKK 8,4 mio. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, fordi ændringen af brug er foretaget pr. 31. december 2015.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

Regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold med videre.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraxis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.