

# Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS

Hasseris Bymidte 21, 9000 Aalborg

CVR-nr. 34 09 39 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

---

**Kjeld Palsten**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Udviklingsselskabet Grejsdalsvej 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. april 2016

### **Direktion**

Ole Ravn Andersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Aalborg, den 11. april 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen  
statsautoriseret revisor

Jesper Kongsted  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS  
Hasseris Bymidte 21  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 34 09 39 70  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ole Ravn Andersen, Direktør

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med fast ejendom, investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er ikke i overensstemmelse med forventningerne.

Resultatet er opstået som følge af overtagne driftsomkostninger ved køb af ejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt, og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-90.160</b>	<b>-124</b>
Andre finansielle indtægter	2	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-90.158</b>	<b>-124</b>
Skat af årets resultat	16.886	29
<b>Årets resultat</b>	<b>-73.272</b>	<b>-95</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-73.272	-95
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-73.272</b>	<b>-95</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
2 Projektbeholdning	<u>4.741.931</u>	<u>4.088</u>
Varebeholdninger i alt	<u>4.741.931</u>	<u>4.088</u>
Udskudte skatteaktiver	60.640	44
Andre tilgodehavender	<u>105.537</u>	<u>56</u>
Tilgodehavender i alt	<u>166.177</u>	<u>100</u>
Likvide beholdninger	<u>483.871</u>	<u>236</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.391.979</u></b>	<b><u>4.424</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.391.979</u></b>	<b><u>4.424</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	3.080.000	3.080
4 Overført resultat	-215.705	-142
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.864.295</u></b>	<b><u>2.938</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Anden gæld	<u>2.316.596</u>	<u>725</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.316.596</u>	<u>725</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	211.088	122
5 Anden gæld	<u>0</u>	<u>639</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>211.088</u>	<u>761</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.527.684</u></b>	<b><u>1.486</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.391.979</u></b>	<b><u>4.424</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Projektbeholdning</b>		
Projektbeholdning før finansiering	4.032.787	3.495
Aktiverede finansieringsomkostninger	709.144	593
	<b>4.741.931</b>	<b>4.088</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	3.080.000	80
Kontant kapitaludvidelse	0	3.000
	<b>3.080.000</b>	<b>3.080</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-142.433	-47
Årets overførte overskud eller underskud	-73.272	-95
	<b>-215.705</b>	<b>-142</b>

## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	2.316.596	1.364
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-639</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>2.316.596</u></b>	<b><u>725</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på i alt 3.000 t.kr. der pr. 31.12.15 henlægges i selskabets varetægt.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.