

Ejendommen Græsted Hovedgade 1 ApS

Hjemstedsadresse: Fiskerbakken 6, 3250 Gilleleje

CVR-nummer 34 59 97 85

Årsrapport 2015/2016

1. juli – 30. juni

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/10 2016

Bjarke Rymkier Springstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten | 10 |

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Selskabet | Ejendommen Græsted Hovedgade 1 ApS Fiskerbakken 6 3250 Gilleleje Hjemstedskommune: Gribskov |
| Direktion | Bjarke Rymkier Springstrup |
| Stiftelsesdato | 15. juni 2012 |
| Regnskabsår | 1. juli - 30. juni |
| Væsentligste aktiviteter | Selskabets væsentligste aktivitet har været udlejning af fast ejendom. |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendommen Græsted Hovedgade 1 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 10. oktober 2016.

Direktion

Bjarke Rymkier Springstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Græsted Hovedgade 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Græsted Hovedgade 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Helsingør, den 10. oktober 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Græsted Hovedgade 1 ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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.

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.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger der er forbundet med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Finansielle poster

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.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 dets moderselskab. Springstrup Invest ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskuds-givende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købeomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdiens baseres på konkrete mæglervurderinger eller alternativt oplysninger om handler med tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Springstrup Invest ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdi opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 225.859 | 240.734 |
| Finansielle indtægter | 17 | 1.708 |
| Finansielle omkostninger | 115.070 | 116.194 |
| Resultat før skat | 110.806 | 126.248 |
| 1 Skat af årets resultat | 16.739 | 29.241 |
| Årets resultat | 94.067 | 97.007 |
| Resultatdisponering: | | |
| Overført til overført resultat | 94.067 | 97.007 |
| Disponeret | 94.067 | 97.007 |

Balance 30. juni

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 2 Materielle anlægsaktiver | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | | |
| Anlægsaktiver | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 5.332 |
| Andre tilgodehavender | 11.700 | 0 |
| Tilgodehavender | 11.700 | 5.332 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 59.059 | 97.735 |
| | | |
| Omsætningsaktiver | 70.759 | 103.067 |
| | | |
| Aktiver i alt | 4.070.759 | 4.103.067 |

Balance 30. juni

Passiver

| Note | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---|-----------|-----------|
| Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 778.064 | 683.997 |
| 3 Egenkapital | 858.064 | 763.997 |
| Hensættelser til udskudt skat | 162.452 | 169.973 |
| Hensatte forpligtelser | 162.452 | 169.973 |
| 4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter | 1.685.459 | 1.729.587 |
| Skyldig skat (langfristet) | 0 | 29.140 |
| Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Langfristet gæld | 2.685.459 | 2.758.727 |
| 4 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 42.000 | 40.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 9.629 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 155.200 | 33.269 |
| Gæld til associerede virksomheder | 86.084 | 121.773 |
| Anden gæld | 81.500 | 205.699 |
| Kortfristet gæld | 364.784 | 410.370 |
| Gæld i alt | 3.050.243 | 3.169.097 |
| Passiver i alt | 4.070.759 | 4.103.067 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsrapporten

| | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|----------------------|----------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 20.856 | 29.140 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | -7.521 | 101 |
| Modtaget/betalt skatterefusion sambeskattede selskaber | 3.404 | 0 |
| | 16.739 | 29.241 |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| Anskaffelsessum 1. juli | | 3.188.561 |
| Årets tilgang | | 0 |
| Årets afgang | | 0 |
| Anskaffelsessum 30. juni | | 3.188.561 |
| Opskrivninger 1. juli | | 811.439 |
| Årets opskrivninger | | 0 |
| Opskrivninger 30. juni | | 811.439 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | | 4.000.000 |
| 3 Egenkapital | | |
| | Selskabs- kapital | Overført resultat |
| Egenkapital 1. juli | 80.000 | 683.997 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 94.067 |
| Egenkapital 30. juni | 80.000 | 778.064 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 4 Kreditinstitutter i øvrigt | | |
| Forfald efter 5 år | 1.501.459 | 1.553.587 |
| Forfald 1-5 år | 184.000 | 176.000 |
| Forfald inden 1 år | 42.000 | 40.000 |
| | <u>1.727.459</u> | <u>1.769.587</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.727 er der givet pant i investeringsejendom Græsted Hovedgade 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 2.750.

Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken t.kr. 1.000 er der givet pant i investeringsejendom Langager-Åsen 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 1.250.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Springstrup Invest ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter samt for selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.