

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

GRB Invest Ejendom ApS

Havnevej 11
8400 Ebeltøft

ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5/4 2016


Dirigent

CVR-nr. 34 89 43 10

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for GRB Invest Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Ebeltoft, den 5 / 4 2016

Direktion



Frans Kilde Hansen

Bestyrelsen



Jan Aarslev Jensen



Jes Thoudal Larsen



Frans Kilde Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af GRB Invest Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GRB Invest Ejendom 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 vores revision 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 vurderingen 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.

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, stillet kreditfaciliteter til rådighed for selskabets ledelse og anpartshavere i løbet af regnskabsåret og ledelsen kan i falde ansvar herfor. Lånene er indfriet i løbet af regnskabsåret.

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.

Ebeltoft, den 5 / 4 2016

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	GRB Invest Ejendom ApS Havnevej 11 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 34 89 43 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Aarslev Jensen, formand Jes Thoudal Larsen Frans Kilde Hansen
Direktion	Frans Kilde Hansen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Strandvejen 29 8400 Ebeltoft

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet og formål er at eje grund og fast ejendom, ejendomsudvikling samt anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for GRB Invest Ejendom ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg og leje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris med tillæg af opskrivning til forventet salgspris. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	290.101	-35.505
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.785	0
DRIFTSRESULTAT	285.316	-35.505
1 Andre finansielle indtægter	1.801	1.174
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-26.287
Andre finansielle omkostninger	-101.969	-14.582
RESULTAT FØR SKAT	185.148	-75.200
Skat af årets resultat	-44.026	11.813
ÅRETS RESULTAT	141.122	-63.387
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	141.122	-63.387
DISPONERET I ALT	141.122	-63.387

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
2 Grunde og bygninger	545.215	0
Materielle anlægsaktiver	545.215	0
ANLÆGSAKTIVER	545.215	0
Råvarer og hjælpematerialer	1.342.031	1.500.000
Varebeholdninger	1.342.031	1.500.000
Andre tilgodehavender	9.298	16.729
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	58.905
Periodeafgrænsningsposter	787	2.384
Tilgodehavender	10.085	78.018
Likvide beholdninger	1	3.780
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.352.117	1.581.798
AKTIVER	1.897.332	1.581.798

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	440.718	440.718
Overført resultat	60.100	-81.022
4 EGENKAPITAL	580.818	439.696
Hensættelse til udskudt skat	100.985	108.377
HENSATTE FORPLIGTELSE	100.985	108.377
Kreditinstitutter	1.086.310	1.002.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.800	31.674
Selskabsskat	51.418	0
Anden gæld	5.001	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.215.529	1.033.725
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.215.529	1.033.725
PASSIVER	1.897.332	1.581.798

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	1.801	28
Renter, anpartshaver	0	1.146
	<u>1.801</u>	<u>1.174</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		0
Årets tilgang		550.000
Afgang		0
Kostpris 31. december 2015		<u>550.000</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		-4.785
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-4.785</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>545.215</u></u>
	2015	2014
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning Havnens Byggeselskab Ebeltoft ApS	0	19.635
Mellemregning Jes Thoudal Larsen	0	19.635
Mellemregning Jan Aarslev Jensen	0	19.635
	<u>0</u>	<u>58.905</u>

Der er i 2014 stillet kreditfaciliteter til rådighed til selskabets ledelse og anpartshavere. Mellemværenderne er blevet indfriet i regnskabsåret lige efter godkendelse af regnskabet for 2014.

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Reserve for opskrivninger	440.718	0	440.718
Overført resultat	-81.022	141.122	60.100
	<u>439.696</u>	<u>141.122</u>	<u>580.818</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev t.kr. 1.100 vedr. varelager, som regnskabsmæssigt beløber sig til t.kr. 1.342 pr. 31. december 2015.

Der er tinglyst ejerpantebrev t.kr. 600 vedr. ejendom, som regnskabsmæssigt beløber sig til t.kr. 545 pr. 31. december 2015.