

**Ejendomsselskabet Greve Main ApS
Greve Main 41
2670 Greve**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 35143882

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/2 2016



René Ipsen
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab Ejendomsselskabet Greve Main ApS
Greve Main 41
2670 Greve

CVR-nr.: 35143882

Direktion Thomas Egelund
René Ipsen

Revisor TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom m.m.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model med en diskonteringsfaktor på 5,50 % p.a.

Diskonteringsfaktoren anses for værende rimelig under hensyntagen til ejendommens stand og beliggenhed.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Virksomhedens økonomiske aktiviteter har for den primære aktivitet udviklet sig positivt som forventet. Egenkapital er påvirket væsentligt af regulering på renteswap.

Selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring af et års varighed til fordel for selskabets øvrige kreditorer med i alt TDKK 5.000.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Det forventes, at stigning i omsætningen i 2016 på yderligere TDKK 300 vil forbedre resultat af den primære drift og indikerer at selskabet vil reetablere sin kapital inden for de kommende år, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Greve Main ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20. januar 2016

Direktionen:



Thomas Egelund



René Ipsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Greve Main ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve Main ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 - 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 20. januar 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab



Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser i form af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 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 regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles med første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5,50%

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealizationsværdi.

Skyldig skat 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 %.

2015 DKK	2014 DKK
-------------	-------------

Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bruttofortjeneste	1.072.246	1.058.771
--------------------------	------------------	------------------

Resultat før finansielle poster	1.072.246	1.058.771
--	------------------	------------------

Andre finansielle indtægter	1.193	174.027
-----------------------------	-------	---------

1 Andre finansielle omkostninger	-1.011.098	-1.190.883
----------------------------------	------------	------------

Resultat før skat	62.341	41.915
--------------------------	---------------	---------------

Skat af årets resultat	-13.393	-18.549
------------------------	---------	---------

Årets resultat	48.948	23.366
-----------------------	---------------	---------------

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	48.948	23.366
-------------------	--------	--------

Forslag til resultatdisponering i alt	48.948	23.366
--	---------------	---------------

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
2 Investeringsejendom	20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
<hr/>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	227.991	0
Periodeafgrænsningsposter	13.666	13.482
Tilgodehavender i alt	241.657	13.482
Likvide beholdninger	0	229.621
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	241.657	243.103
<hr/>		
Aktiver i alt	20.241.657	20.243.103
<hr/>		

Balance

TIMEVISION

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-140.722	-648.466
Egenkapital i alt	-60.722	-568.466
Hensættelser til udskudt skat	475.911	462.518
Hensatte forpligtelser i alt	475.911	462.518
Ansvarlig lånekapital	5.000.000	5.000.000
Finansielle instrumenter	1.787.108	2.245.904
Prioritetsgæld	11.584.165	11.706.853
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.371.273	18.952.757
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	160.000	170.000
Kreditinstitutter	468.259	491.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.001	28.001
Gæld til associerede virksomheder	641.367	434.789
Anden gæld	152.568	271.708
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.455.195	1.396.294
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	20.302.379	20.811.569
Passiver i alt	20.241.657	20.243.103

2015	2014
DKK	DKK

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	-568.466	-280.385
Overført resultat	48.948	23.366
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	458.796	-311.447
Egenkapital i alt	-60.722	-568.466

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital i alt	80.000	80.000
Overført resultat, primo	-648.466	-360.385
Overført via resultatdisponering	48.948	23.366
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	458.796	-311.447
Overført resultat i alt	-140.722	-648.466
Egenkapital i alt	-60.722	-568.466

1 Andre finansielle omkostninger

Renter af langfristet gæld til associerede virksomheder	203.020	203.020
Renter af kortfristet gæld til associerede virksomheder	17.308	38.649
Renter, pengeinstitutter	649.133	655.575
Renter, realkreditlån	127.130	248.948
Renter uden skattemæssig fradragsret	0	34
Gebyrer	1.222	2.668
Låneomkostninger	0	41.989
Kurstab på lån	13.285	0
Andre finansielle omkostninger i alt	1.011.098	1.190.883

2 Investeringsejendom

Samlet anskaffelsessum primo	20.490.893	20.490.893
Samlet anskaffelsessum	20.490.893	20.490.893
Opskrivninger, primo	-490.893	-490.893
Samlede opskrivninger	-490.893	-490.893
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	20.000.000	20.000.000

Offentlig vurdering pr. 31. december 2015 DKK 4.700.000.

3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital i alt	80.000	80.000

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 18.371 forfalder TDKK 10.821 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed inden for udlejning af fast ejendom.

Eventualforpligtelser

Selskabet har en SWAP aftale omfattende sikring af 15 mio. kr. ved aftalens indgåelse i 2008, og ca. 13,6 mio. kr. ved udløb af aftalen i 2018. Markedsværdien udgør en omkostning på TDKK 1.747 ved udrædelse af aftalen den 31. december 2015. Ved overskridelse af en rammeaftale for SWAP som andrager TDKK 3.500 skal der stilles yderligere garanti.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 11.744. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 20.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med TDKK 5.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 20.000.

Leje- og leasingforpligtelser

Ingen.