

Grønløkkevej 26 ApS
c/o Domhusgaarden
Ejendomsadministration,
Albanigade 44, 2. sal
5000 Odense C
CVR-nr. 36933712

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

Dirigent

Navn: René Søgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Grønløkkevej 26 ApS

c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2. sal

5000 Odense C

CVR-nr.: 36933712

Stiftet: 23.06.2015

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

René Søgaard Larsen

Bjørn Lund Smidt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Grønløkkevej 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19.05.2017

Direktion

René Søgaard Larsen

Bjørn Lund Smidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grønløkkevej 26 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønløkkevej 26 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor

Heino Hyllested Tholsgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er investering, salg, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på et forventeligt niveau som følge af selskabets opstart.

Der forventes for 2017 et positivt resultat.

Selskabets egenkapital er negativ som effekt af negativ dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter. Selskabet er som følge heraf omfattet af selskabslovens § 119 omkring kapitaltab.

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere egenkapitalen via egen drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.013.075	(12)
Af- og nedskrivninger	1	(201.474)	0
Driftsresultat		811.601	(12)
Andre finansielle omkostninger	2	(280.146)	(64)
Resultat før skat		531.455	(76)
Skat af årets resultat	3	(117.052)	17
Årets resultat		414.403	(59)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		414.403	(59)
		414.403	(59)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		39.836.927	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	17.356
Materielle anlægsaktiver	4	<u>39.836.927</u>	<u>17.356</u>
Anlægsaktiver		<u>39.836.927</u>	<u>17.356</u>
Udskudt skat	5	450.607	17
Andre tilgodehavender		146.545	0
Tilgodehavender		<u>597.152</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger		<u>36.207</u>	<u>199</u>
Omsætningsaktiver		<u>633.359</u>	<u>216</u>
Aktiver		<u>40.470.286</u>	<u>17.572</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>(1.598.880)</u>	<u>(59)</u>
Egenkapital		<u>(1.398.880)</u>	<u>141</u>
Gæld til realkreditinstitutter		30.498.546	0
Gæld til associerede virksomheder	7	<u>7.237.186</u>	<u>5.564</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>37.735.732</u>	<u>5.564</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	384.000	0
Bankgæld		0	11.857
Deposita		547.710	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.433	0
Anden gæld	9	2.822.151	10
Periodeafgrænsningsposter		<u>365.140</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.133.434</u>	<u>11.867</u>
Gældsforpligtelser		<u>41.869.166</u>	<u>17.431</u>
Passiver		<u>40.470.286</u>	<u>17.572</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(59.551)	140.449
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(2.504.784)	(2.504.784)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	551.052	551.052
Årets resultat	0	414.403	414.403
Egenkapital ultimo	200.000	(1.598.880)	(1.398.880)

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	201.474	0
	201.474	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	134.468	64
Renteomkostninger i øvrigt	115.441	0
Øvrige finansielle omkostninger	30.237	0
	280.146	64
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	117.052	(17)
	117.052	(17)
4. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	Grunde og bygninger	kr.
Kostpris primo	0	17.355.623
Overførsler	40.038.401	(40.038.401)
Tilgange	0	22.682.778
Kostpris ultimo	40.038.401	0
Årets afskrivninger	(201.474)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(201.474)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.836.927	0
Indregnede renter	349.400	-

Noter

5. Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver består af fremførbare skattemæssige underskud. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil anvende de fremførbare skattemæssige underskud til modregning i selskabets egne positive skattepligtige indkomster genereret via udlejning af selskabets ejendom.

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital		
Anparter	200.000	200.000
	200.000	200.000

7. Gæld til associerede virksomheder

Der er ikke gæld til associerede virksomheder, som forfalder efter 5 år.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	384.000	30.498.546	29.008.000
Gæld til associerede virksomheder	0	7.237.186	N/A
	384.000	37.735.732	29.008.000

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
9. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	2.504.784	0
Andre skyldige omkostninger	317.367	10
	2.822.151	10

Afledte finansielle instrumenter består af rentesikring af selskabets realkreditlån. Rentesikringen dækker en gældspost på 20.093 t.kr. med en fast rentesats på 2,09%. Rentesikringen løber frem til 2036.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 39.837 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde samt materielle anlægsaktiver under opførelse.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.