

Granbo ApS

Frejasgade 6 st, 9000 Aalborg
CVR-nr. 10 32 86 08

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Henning Lyngby Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Granbo ApS
Frejasgade 6 st
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 10 32 86 08

Direktion

Henning Lyngby Pedersen
Esben Laurits Poulsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

H. Lyngby Pedersen Holding A/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Granbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Henning Lyngby Pedersen

Esben Laurits Poulsen

Til kapitalejeren i Granbo ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Granbo ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af 2 boligejendomme med 18 lejligheder beliggende centralt i Aalborg.

Økonomisk udvikling

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et resultat på t.DKK 242 før skat mod t.DKK 560 sidste år.

Resultatudviklingen er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen på t.DKK 40.

Der udloddes et udbytte på t.DKK 2.000 til generalforsamlingens vedtagelse.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlig risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på boliglejemarkedet og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden, idet ejendomsporteføljen kun i mindre omfang er belånt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne herved føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da boligmarkedet er positivt, og der er stor efterspørgsel efter leje af centralt beliggende lejligheder i Aalborg. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendoms-handler.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastbehov i intervallet 4,5 – 4,75%.

Følsomheden ved ændringer i afkastkravet til investeringsejendomme kan beskrives således:

Beløb i t.DKK	Lavere afkast	Højere afkast	Årsrapport		
Ændring i afkastprocent	-0,25	-0,50	0,25	0,50	
Ændring i markedsværdi	650	1.380	-580	-1.110	
Ændring i resultat	497	1.056	-444	-849	
Markedsværdi	12.270	13.000	11.040	10.510	11.620

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Fremtiden

Med baggrund i fuld udlejning af ejendomsporteføljen og det lave renteniveau forventes der også i det kommende år et tilfredsstillende driftsresultat.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	337.523	415.961
1 Personaleomkostninger	-63.384	-58.102
	274.139	357.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.000	230.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-24.465	0
	289.674	587.859
2 Andre finansielle indtægter	1.419	3.833
3 Andre finansielle omkostninger	-49.409	-31.990
	-47.990	-28.157
	241.684	559.702
4 Skat af årets resultat	-56.521	41.862
	185.163	601.564
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500.000
Overført resultat	-1.814.837	-1.898.436
	185.163	601.564

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.620.000	11.580.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	11.620.000	11.580.000
	Anlægsaktiver i alt	11.620.000	11.580.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.159	828.556
	Andre tilgodehavender	9.769	193.429
	Tilgodehavender i alt	76.928	1.021.985
	Likvide beholdninger	52.443	87.778
	Omsætningsaktiver i alt	129.371	1.109.763
	Aktiver i alt	11.749.371	12.689.763

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.059.662	4.874.499
6	Egenkapital i alt	3.259.662	5.074.499
	Hensættelser til udskudt skat	1.288.900	1.285.080
	Hensatte forpligtelser i alt	1.288.900	1.285.080
	Gæld til realkreditinstitutter	3.000.461	3.134.432
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.000.461	3.134.432
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	158.437	156.378
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	137.805	139.777
	Deposita	208.953	202.039
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.463.876	0
	Selskabsskat	52.701	80.311
	Anden gæld	109.800	70.616
	Periodeafgrænsningsposter	68.776	46.631
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.200.348	3.195.752
	Gældsforpligtelser i alt	7.200.809	6.330.184
	Passiver i alt	11.749.371	12.689.763

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	63.384	58.102
I alt	63.384	58.102

I personaleomkostninger indgår følgende:

Vederlag til direktion	63.384	58.102
------------------------	--------	--------

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.419	3.833
I alt	1.419	3.833

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	16.892	0
Øvrige finansielle omkostninger	32.517	31.990
I alt	49.409	31.990

4. Skatter

Årets aktuelle skat	52.701	80.311
Årets udskudte skat	3.820	52.007
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-174.180
I alt	56.521	-41.862

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	5.720.988
Kostpris pr. 31.12.15	5.720.988
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	5.859.012
Dagsværdireguleringer i året	40.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	5.899.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.620.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 518 og en afkastprocent på 4,5% - 4,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 518. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	200.000	4.874.499
Forslag til resultatdisponering	0	-1.814.837
Saldo pr. 31.12.15	200.000	3.059.662

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	100

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	158.437	2.362.798	3.158.898	3.290.810
I alt	158.437	2.362.798	3.158.898	3.290.810

8. Eventualaktiver

Vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens §18 udgør DKK 12.695, mens indestående efter boligreguleringslovens §18b udgør DKK 650.158. Beløbene er ikke indregnet i selskabets balance.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 425 på balancedagen, hvoraf t.DKK 52 er indregnet i balancen.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.159 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.620.