Ole A. Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Jomfrustien 29, 1. sal • 6100 Haderslev • CVR nr. 25 83 15 78 • Tlf.: +45 74 53 21 00 • Fax: +45 74 53 21 05

Grøngrøft Slot ApS

Gravenshovedvej 21 A
Anslet
6100 Haderslev

CVR-nr. 20215208

Årsrapport for 2012/13

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2014

Jens Erik Nyland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 2
Den uafhængige revisors erklæringer 3
Virksomhedsoplysninger 4
Ledelsesberetning 5
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 9
Balance pr. 30. september 10
Noter 11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Grøngrøft Slot ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. februar 2014

Direktion

Jens Nyland

Jens Erik Nyland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grøngrøft Slot ApS

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Grøngrøft Slot ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 8 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab på tkr. 983 i regnskabsåret, der sluttede 30. september 2013 og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med tkr. 639. Disse forhold sammen med de i note 8 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

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.

Haderslev, den 28. februar 2014

Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ole A. Fischer
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Grøngrøft Slot ApS Gravenshovedvej 21 A Anslet 6100 Haderslev
Telefon	74566000
E-mail	nyland@ofir.dk
CVR-nr.	20215208
Stiftelsesdato	12. august 1997
Regnskabsår	1. oktober 2012 - 30. september 2013
Direktion	Jens Erik Nyland
Kapitalejere iht selskabsloven	Nyland Holding ApS Gravenshovedvej 21 A Anslet 6100 Haderslev
Moderselskab	Nyland Holding ApS Gravenshovedvej 21 A Anslet 6100 Haderslev
Revisor	Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Jomfrustien 29, 1. sal 6100 Haderslev CVR-nr.: 25831578

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der henvises til note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 udviser et resultat på kr. -982.708, og selskabets balance pr. 30. september 2013 udviser en balancesum på kr. 15.012.005, og en egenkapital på kr. -639.015.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men dog forventet, da lejemålet Grøngrøftvej 16, 6200 Aabenraa er fraflyttet, hvorfor der som konsekvens heraf mangler lejeindtægter.

Det er ikke lykkedes selskabets ledelse at finde ny lejer til lejemålet, hvorfor ejendommen pr. underskriftdatoen stadig ikke er udlejet, men er istandsat og klar til salg eller udlejning efter tidligere lejer.

Selskabets ejendom og grund er investeringsejendom, som til og med regnskabsåret 2010/11 har været værdiansat til dagsværdi. Værdiansættelsen har været beregnet med baggrund af ledelsens skøn over ejendommens forventede nettolejeindtægt samt et af ledelsen skønnet afkastkrav.

Da lejemålet på nuværende tidspunkt ikke er udlejet, kan der på baggrund heraf, ikke fastsættes en lejeindtægt, hvorfor investeringsejendommen i årsrapporten for 2011/12 og 2012/13 er optaget til foreliggende vurdering fra ekstern ejendomsmægler på tkr. 15.000.

Det tilstræbes at sælge eller genudleje Grøngrøft Slot i det kommende regnskabsår. Indtil dette sker støtter ejerkredsen op om selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Grøngrøft Slot ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Usikkerhed om going concern
Der henvises til note 8.

Væsentlige usikkerheder om indregning og måling
Der henvises til note 7.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning
Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, IT, lokaler, operationelle leasingomkostninger, autodrift m.v.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Bruttoresultat		**-91.235**	**977.167**
Personaleomkostninger	1	-67.000	-110.752
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.613	-70.247
Driftsresultat		**-207.848**	**796.168**
Finansielle indtægter	2	0	10.066
Finansielle omkostninger	3	-925.616	-890.366
Resultat før skat		**-1.133.464**	**-84.132**
Skat af årets resultat		150.756	20.699
Årets resultat		**-982.708**	**-63.433**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-982.708	-63.433
		-982.708	**-63.433**

Balance pr. 30. september

	Note	2013	2012
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.427	14.732
Investeringsejendomme		15.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver		15.007.427	15.014.732
Andre tilgodehavender		0	42.308
Finansielle anlægsaktiver		0	42.308
Anlægsaktiver		15.007.427	15.057.040
Periodeafgrænsningsposter		4.443	38.322
Tilgodehavender		4.443	38.322
Likvide beholdninger		136	135
Omsætningsaktiver		4.578	38.457
Aktiver		15.012.005	15.095.497
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5	987.644	987.644
Overført resultat	6	-1.751.659	-768.951
Egenkapital		-639.015	343.693
Hensættelser til udskudt skat		0	150.756
Hensatte forpligtelser		0	150.756
Gæld til banker		13.612.325	13.362.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		228.680	210.710
Anden gæld		1.015.827	589.486
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		794.188	438.089
Kortfristede gældsforpligtelser		15.651.020	14.601.048
Gældsforpligtelser		15.651.020	14.601.048
Passiver		15.012.005	15.095.497

Usikkerhed ved indregning og måling	7
Usikkerhed om going concern	8
Eventualforpligtelser	9
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10

Noter

Note 1 - Personaleomkostninger

	2012/13	2011/12
Lønninger	67.000	100.101
Omkostninger til social sikring	0	10.651
	67.000	110.752

Note 2 - Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.891
Andre finansielle indtægter	0	7.175
	0	10.066

Note 3 - Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	925.616	890.366
	925.616	890.366

Note 4 - Virksomhedskapital

	2013	2012
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Note 5 - Reserve for opskrivninger

Saldo primo	987.644	3.237.644
Årets afgang	0	-2.250.000
Saldo ultimo	987.644	987.644

Note 6 - Overført resultat

Saldo primo	-768.951	-705.518
Årets afgang	-982.708	-63.433
Saldo ultimo	-1.751.659	-768.951

Note 7 - Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af virksomhedens investeringsejendom. Investeringsejendommen er i årsrapporten optaget til ekstern vurdering pr. 14. september 2012. Grundet ejendomsmarkedets tilstand og det faktum der er tale om en liebhaverejendom er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Note 8 - Usikkerhed om going concern

Selskabet har haft et tab på tkr. 983 i regnskabsåret, der sluttede 30. september 2013 og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med tkr. 639.

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendommen Grøngrøft Slot. Ejendommen har stået ulejet hen i regnskabsåret og er endnu ikke udlejet. Selskabet har derfor ingen indtægt fra ejendommen, hvorfor denne forsøges genudlejet eller solgt. Selskabets fremtid afhænger derfor af, at denne proces lykkes, og at kreditgiver giver tid til gennemførelse af processen.

Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet enten via udlejning eller salg af ejendommen, vil kunne opfylde samtlige forpligtelser i kommende regnskabsår.

Note 9 - Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Note 10 - Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til banker tkr. 13.612 er der udstedt ejerpantebrev der giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør tkr. 15.000.