Grøngrøft Slot ApS

Gravenshovedvej 21 A
Anslet
6100 Haderslev

CVR-nr. 20215208

Årsrapport for 2011/12

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2013

_____
Jens Erik Nyland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Virksomhedsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Grøngrøft Slot ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. februar 2013

Direktion

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 2011 - 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke angiver korrekt moms samt betaler denne til tiden, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Haderslev, den 28. februar 2013
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 2011 - 30. september 2012
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

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet 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 virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 udviser et resultat på tkr. -63, og virksomhedens balance pr. 30. september 2012 udviser en balancesum på tkr. 15.095, og en egenkapital på tkr. 344.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men dog forventet, da lejemålet Grøngrøftvej 16, 6200 Aabenraa er fraflyttet i løbet af regnskabsåret, hvorfor der som konsekvens heraf mangler lejeindtægt for 2 måneder.

Det er ikke lykkedes selskabets ledelse er finde ny lejer til lejemålet, hvorfor ejendommen pr. underskriftdatoen stadig ikke er udlejet, men er under istandsættelse efter tidliger lejer.

Selskabets ejendom og grund er investeringsejendom, som tidligere år har været værdiansat til dagsværdi. Værdiansættelsen har været beregnet med baggrund af ledelsens skøn over ejendommens forventede nettolejeindtægt samt et af ledelsen skønnet akkastkrav.

Da lejemålet på nuværende tidspunkt ikke er udlejet, kan der på baggrund heraf, ikke fastsættes en lejeindtægt, hvorfor investeringsejendommen i årsrapporten for 2011/12 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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling ud over som beskrevet i punktet "udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold".

Virksomhedens forventede udvikling
Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktivitere i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Grøngrøft Slot ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Usikkerhed om going concern
Der henvises til note 8.

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

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl
Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme er i indeværende regnskabsår optaget til ekstern vurdering fra ejendomsmægler, mod tidligere år afkastbaseret model. Der henvises til ledelsesberetningen, hvor baggrund for den ændrede regnskabspraksis er beskrevet.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning
Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen 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.

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.

Skatter
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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko 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.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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

Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
Bruttofortjeneste/-tab		977.167	2.118.843
Personaleomkostninger	1	-110.751	-945.080
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-70.247	-42.361
Driftsresultat		796.168	1.131.401
Finansielle indtægter	2	10.066	13.425
Finansielle omkostninger	3	-890.366	-935.565
Resultat før skat		-84.132	209.261
Skat af årets resultat		20.699	-53.470
Årets resultat		-63.433	155.791
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-63.433	155.791
		-63.433	155.791

Balance pr. 30. september 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.732	38.825
Investeringsejendomme		15.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver		15.014.732	18.038.825
Andre tilgodehavender		42.308	88.462
Finansielle anlægsaktiver		42.308	88.462
Anlægsaktiver		15.057.040	18.127.287
Periodeafgrænsningsposter		38.322	39.524
Tilgodehavender		38.322	39.524
Likvide beholdninger		135	84.624
Omsætningsaktiver		38.457	124.148
Aktiver		15.095.497	18.251.435

Balance pr. 30. september 2012

Passiver	Note	2012	2011
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5	987.644	3.237.644
Overført resultat	6	-768.951	-705.518
Egenkapital		343.693	2.657.126
Hensættelser til udskudt skat		150.756	921.455
Hensatte forpligtelser		150.756	921.455
Gæld til banker		13.362.763	13.355.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.710	0
Anden gæld		589.486	1.188.093
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		438.089	0
Periodeafgrænsningsposter		0	129.342
Kortfristede gældsforpligtelser		14.601.048	14.672.854
Gældsforpligtelser		14.601.048	14.672.854
Passiver		15.095.497	18.251.435

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

Noter

1. Personaleomkostninger

	2011/12	2010/11
Lønninger	100.101	932.159
Omkostninger til social sikring	10.651	10.419
Andre personaleomkostninger	0	2.503
	110.752	945.081

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.891	6.250
Andre finansielle indtægter	7.175	7.175
	10.066	13.425

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	890.366	935.565
	890.366	935.565

4. Virksomhedskapital

	2012	2011
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	3.237.644	3.266.150
Årets afgang	-2.250.000	-28.506
Saldo ultimo	987.644	3.237.644

6. Overført resultat

Saldo primo	-705.518	-861.309
Årets tilgang	0	155.791
Årets afgang	-63.433	0
Saldo ultimo	-768.951	-705.518

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.

8. Usikkerhed om going concern

Som følge af usikkerhed vedr. værdiansættelse af grunde og bygninger og at ejendommen på nuværende tidspunkt ikke er udlejet er der usikkerhed forbundet med going concern.

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

9. Eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået operationel leasingkontrakt med restløbetid på 11 måneder og en restydelse på tkr. 122.

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til banker tkr. 13.363 er der udstedt ejerpantebrev der giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør tkr. 15.000.