Grejsdalsvej 131 ApS

Åbogade 15, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 28 69 30 44

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/02 2016.

Jens Bruun Haugstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt den interne årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Grejsdalsvej 131 ApS.

Den interne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse er det interne årsregnskab udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Aarhus N, den 18. februar 2016

Direktion

Jens Bruun Haugstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Grejsdalsvej 131 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grejsdalsvej 131 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18. februar 2016

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Sondrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grejsdalsvej 131 ApS Åbogade 15 8200 Aarhus N	
	CVR-nr.:	28 69 30 44
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Jens Bruun Haugstrup	
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V	
Modervirksomhed	Rødkildegruppen ApS	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelselser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat -1.150.769 kr. betragter ledelsen som et utilfredsstillende resultat.

Usikkerhed om going concern / kapitaltab

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt kapitalen. Selskabet forventer at retablere kapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kautioneret for selskabets bankgæld. Herved er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grejsdalsvej 131 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grejsdalsvej 131 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2014/15	2013/14
	Bruttofortjeneste	**165.577**	**28.506**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.116.504	-35
	Driftsresultat	**-950.927**	**28.471**
2	Andre finansielle omkostninger	-295.112	-112.919
	Resultat før skat	**-1.246.039**	**-84.448**
3	Skat af årets resultat	95.270	24.744
	Årets resultat	**-1.150.769**	**-59.704**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-1.150.769	-59.704
	Disponeret i alt	**-1.150.769**	**-59.704**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	3.100.000	4.214.310
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.100.000	4.214.310
	Anlægsaktiver i alt	**3.100.000**	**4.214.310**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	4.549	3.300
	Periodeafgrænsningsposter	12.688	12.374
	Tilgodehavender i alt	17.237	15.674
	Likvide beholdninger	174.334	538
	Omsætningsaktiver i alt	**191.571**	**16.212**
	Aktiver i alt	**3.291.571**	**4.230.522**

Balance 30. september

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-783.216	367.553
	Egenkapital i alt	**-658.216**	**492.553**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	0	95.270
	Hensatte forpligtelser i alt	**0**	**95.270**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.885.913	1.996.745
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.885.913	1.996.745
7	Gældsforpligtelser	115.837	108.381
	Gæld til pengeinstitutter	0	272.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.750	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.658.000	1.145.000
	Anden gæld	280.287	113.573
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.063.874	1.645.954
	Gældsforpligtelser i alt	**3.949.787**	**3.642.699**
	Passiver i alt	**3.291.571**	**4.230.522**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Noter

1. Usikkerhed om going concern / kapitaltab

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt kapitalen. Selskabet forventer at retablere kapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kautioneret for selskabets bankgæld. Herved er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

	2014/15	2013/14
2. Andre finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	78.973	35.377
Andre renteomkostninger	216.139	77.542
	295.112	**112.919**
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-95.270	-24.744
	-95.270	**-24.744**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2014	3.492.624	3.492.624
Kostpris 30. september 2015	**3.492.624**	**3.492.624**
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2014	721.686	721.686
Årets regulering til dagsværdi	-1.114.310	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2015	**-392.624**	**721.686**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	**3.100.000**	**4.214.310**

Noter

		30/9 2015	30/9 2014
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober 2014	125.000	125.000
		125.000	**125.000**

Anpartskapitalen består af 12.500 anparter á 100 kr.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2014	367.553	427.257
	Årets overførte overskud eller underskud	-1.150.769	-59.704
		-783.216	**367.553**

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2015	Gæld i alt 30/9 2014
Gæld til realkreditinstitutter	115.837	1.413.695	2.001.750	2.105.125
	115.837	**1.413.695**	**2.001.750**	**2.105.125**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 3.100.000 kr.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Ikke afsat udskudt skatteaktiv udgør 184.800 kr.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rødkildegruppen ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Rødkildegruppen ApS, Åbogade 15, 8200 Aarhus N