

Grindbo Ejendomme ApS

Plantagevej 29, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2012/13

CVR-nr. 14 17 92 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2014.

Ivan Ridderhsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Grindbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 4. december 2013

Direktion

Ivan Pasgård Riddersholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Grindbo Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grindbo Ejendomme 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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.

Grindsted, den 4. december 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Majlund

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grindbo Ejendomme ApS
Plantagevej 29
7200 Grindsted

CVR-nr.: 14 17 92 75
Stiftet: 1. maj 1990
Hjemsted: Billund Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
23. regnskabsår

Direktion

Ivan Pasgård Riddersholm, Plantagevej 29, 7200 Grindsted

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

IBR Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udføre handel, håndværksvirksomhed og investeringer samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 535 t.kr. mod 1.840 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -384 t.kr. mod 32 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lager, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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 distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 - 80 %
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	535.459	1.839.844
1 Personaleomkostninger	-452.280	-1.365.280
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-179.633	-111.598
Resultat før finansielle poster	-96.454	362.966
Finansielle indtægter	625	642
2 Finansielle omkostninger	-352.161	-374.246
Resultat før skat	-447.990	-10.638
Skat af årets resultat	63.900	42.843
Årets resultat	-384.090	32.205
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	32.205
Disponeret fra overført resultat	-384.090	0
Disponeret i alt	-384.090	32.205

Balance 30. september

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	7.804.876	5.174.621
3	Produktionsanlæg og maskiner	41.183	47.685
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.800	14.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.852.859</u>	<u>5.236.506</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.852.859</u>	<u>5.236.506</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	0	73.290
	Igangværende byggeri	678.033	1.426.361
	Varebeholdninger i alt	<u>678.033</u>	<u>1.499.651</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	261.708
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	26.094
	Andre tilgodehavender	1.250	14.380
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.520
	Tilgodehavender i alt	<u>1.250</u>	<u>311.702</u>
	Likvide beholdninger	<u>108.437</u>	<u>100.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>787.720</u>	<u>1.911.353</u>
	Aktiver i alt	<u>8.640.579</u>	<u>7.147.859</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
Anpartskapital	150.000	125.000
Overkurs ved emission	975.000	0
4 Overført resultat	-695.581	-311.491
Egenkapital i alt	429.419	-186.491
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.142.543	1.474.100
Deposita	80.250	41.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.053.108	3.052.921
Anden langfristet gæld	37.400	68.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.313.301	4.636.712
 Kortfristet del af langfristet gæld	84.000	43.000
Gæld til pengeinstitutter	0	300.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	119.444
Anden gæld	1.808.859	2.234.997
Periodeafgrænsningsposter	5.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.897.859	2.697.638
 Gældsforpligtelser i alt	8.211.160	7.334.350
 Passiver i alt	8.640.579	7.147.859

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	
1. Personalemkostninger			
Lønninger og gager	393.806	1.278.233	
Pensioner	45.908	122.711	
Andre omkostninger til social sikring	19.111	39.908	
Personalemkostninger i øvrigt	-6.545	-75.572	
	<u>452.280</u>	<u>1.365.280</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Renter, tilknyttede virksomheder	147.945	169.877	
Andre rentekomkostninger	204.216	204.369	
	<u>352.161</u>	<u>374.246</u>	
3. Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktions-anlæg og maskiner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	5.519.093	236.287	205.164
Tilgang	2.781.166	0	0
Kostpris ultimo	<u>8.300.259</u>	<u>236.287</u>	<u>205.164</u>
Af- og nedskrivninger primo	344.472	188.602	190.964
Årets afskrivninger	150.911	6.502	7.400
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>495.383</u>	<u>195.104</u>	<u>198.364</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.804.876</u>	<u>41.183</u>	<u>6.800</u>
		<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
4. Overført resultat			
Overført resultat primo	-311.491	-343.696	
Årets overførte overskud eller underskud	-384.090	32.205	
	<u>-695.581</u>	<u>-311.491</u>	

Noter

			<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2013	Gæld i alt 30/9 2012
Gæld til realkreditinstitutter	84.000	2.780.000	3.226.544	1.517.100
	84.000	2.780.000	3.226.544	1.517.100

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.519 t.kr. til sikkerhed for al bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommene Daltoften 30-32, 7200 Grindsted.

Herudover findes der pantebrev på ialt t.kr. 460 med direkte pant i ejendommene Daltoften 30-32, 7200 Grindsted. Pantebrevet er i behold og således ikke aktiv overfor trediepart.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab IBR Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.