

# Grüner ejendomsselskab A/S

c/o Redmark, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 13 95 97 73

## Årsrapport

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2022.

---

Ellen Wencke Grüner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Grüner ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 21. november 2022

### **Direktion**

Ellen Wencke Grüner

### **Bestyrelse**

Laila Irene Grüner

Ellen Wencke Grüner

Katia Sylvie Lambert

Sannah Grüner

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionærerne i Grüner ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grüner ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. november 2022

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne41385

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grüner ejendomsselskab A/S c/o Redmark, Sommervej 31C 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 13 95 97 73
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Laila Irene Grüner Ellen Wencke Grüner Katia Sylvie Lambert Sannah Grüner
<b>Direktion</b>	Ellen Wencke Grüner
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af salg og administration af ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogle usædvanlige forhold i regnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 164 t.kr. mod 84 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 36 t.kr. mod -16 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>164.066</b>	<b>84.486</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.823	-102.823
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>61.243</b>	<b>-18.337</b>
Andre finansielle indtægter	2.396	7.027
Øvrige finansielle omkostninger	-17.459	-9.362
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.180</b>	<b>-20.672</b>
Skat af årets resultat	-10.145	4.572
<b>Årets resultat</b>	<b>36.035</b>	<b>-16.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	36.035	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.100
<b>Disponeret i alt</b>	<b>36.035</b>	<b>-16.100</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	2.533.936	2.636.759
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.533.936</u>	<u>2.636.759</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.533.936</u></b>	<b><u>2.636.759</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.031
	Tilgodehavende selskabsskat	550	51
	Andre tilgodehavender	12.131	7.840
	Tilgodehavender i alt	<u>12.681</u>	<u>8.922</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.365	19.524
	Værdipapirer i alt	<u>17.365</u>	<u>19.524</u>
	Likvide beholdninger	955.075	829.843
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>985.121</u></b>	<b><u>858.289</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.519.057</u></b>	<b><u>3.495.048</u></b>



## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	873.228	908.663
Overført resultat	1.696.227	1.624.756
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.069.455</b>	<b>3.033.419</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	63.694	64.659
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>63.694</b>	<b>64.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	11.110	0
Anden gæld	350.589	372.761
Periodeafgrænsningsposter	24.209	24.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	385.908	396.970
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>385.908</b>	<b>396.970</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.519.057</b>	<b>3.495.048</b>

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	908.663	1.624.757
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	36.035
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-35.435	0
Afskrivning opskrivningsreserve	0	0	35.435
	<u>500.000</u>	<u>873.228</u>	<u>1.696.227</u>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2021	2.056.917	2.056.917
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>2.056.917</b>	<b>2.056.917</b>
Opskrivninger 1. juli 2021	1.628.083	1.628.083
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>1.628.083</b>	<b>1.628.083</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-1.048.241	-945.418
Årets af- og nedskrivninger	-102.823	-102.823
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-1.151.064</b>	<b>-1.048.241</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>2.533.936</b>	<b>2.636.759</b>
<b>2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
<b>3. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 30. juni 2022		17.365
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-2.159

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabets eventualaktiver pr. 30. juni 2022 udgør i alt kr. 0.

#### Eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 30. juni 2022 udgør i alt kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grüner ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger forbundet med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregning indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter samt fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 i egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL §41. med værdireguleringerne direkte på egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdiansættelsen sker jf. den offentlige ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er den opskrevne værdi jf. ÅRL §41.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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