

# BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset  
Bagsværdvej 82  
2800 Kgs. Lyngby  
www.badstedrevision.dk  
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18  
Cvr. nr. 10 83 85 76  
S10 - Kundenr. 5557

## Grusbakken ApS

(CVR nr. 25503619)

Grusbakken 5-7  
2820 Gentofte

## Årsrapport 1. januar - 31. december 2019

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Gentofte, den 24. april 2020

Dirigent: Dan Waltz-Hansen



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Revisorserklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4-9
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11-12
Noter til årsregnskabet	13-16

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING**

### **SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Grusbakken 5.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019 og balance pr. 31. december 2019 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 444.739 og balancen en egenkapital på kr. 1.153.681.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat**

### **LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Grusbakken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. april 2020

### **I DIREKTIONEN:**

Dan Waltz-Hansen



# REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

*Til den daglige ledelse i Grusbakken ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Grusbakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kongens Lyngby, den 22. april 2020  
**BADSTED • REVISION ApS**

*RÅDGIVENDE GODKENDETE REVISORER*

*cvr. nr. 10 83 85 76*



Palle Corell Badsted  
statsautoriseret revisor  
mne.nr 19673

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Grusbakken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

### **Generelle forhold**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2019 (balancedagen).

### **Bruttofortjeneste**

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### GENERELLE FORHOLD:

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.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	0 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### **INVESTERINGSEJENDOMME:**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret indtjeningsmodel, hvor den fremtidige indtjening ved ejerskab tilbagediskonteres. Afkastkravet 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.

Investeringsjendomme har som andre 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

### **TILGODEHAVENDER:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiell omkostning det år, kreditten vedrører.

### GÆLDSFORPLIGTELSER:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE:</b>			
	1	768.811	822
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-33.662	-34
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-41.159	0
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:</b>		<u>693.990</u>	<u>788</u>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		269	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-1.378	0
Finansielle omkostninger		-122.699	-120
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		<u>570.182</u>	<u>668</u>
Skat af årets resultat	3	<u>-125.443</u>	-147
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		<u><u>444.739</u></u>	<u><u>521</u></u>
<b>DER DISPONERES SÅLEDES:</b>			
Overførsel til næste år		<u>444.739</u>	521
		<u><u>444.739</u></u>	<u><u>521</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger	4	13.152.610	12.867
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	86.032	119
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.238.642</b>	<b>12.986</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>13.238.642</b>	<b>12.986</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.172	68
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.172</b>	<b>91</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>66.172</b>	<b>91</b>
<b>AKTIVER I ALT:</b>		<b>13.304.814</b>	<b>13.077</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>PASSIVER:</b>			
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		1.028.681	583
<b>EGENKAPITAL:</b>	6	<u><b>1.153.681</b></u>	<u><b>708</b></u>
Hensættelser til udskudt skat		2.214.541	2.213
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		<u><b>2.214.541</b></u>	<u><b>2.213</b></u>
Langfristet andel af kreditinstitutter		6.616.132	7.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>6.616.132</u>	<u>7.016</u>
Kreditinstitutter		1.360.920	1.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		403.130	120
Selskabsskat		305.286	319
Anden gæld		1.251.124	1.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.320.460</u>	<u>3.140</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:</b>		<u><b>9.936.592</b></u>	<u><b>10.156</b></u>
<b>PASSIVER I ALT:</b>		<u><b>13.304.814</b></u>	<u><b>13.077</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser mv.	9		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	T.DKK
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.662	34
	<u>33.662</u>	<u>34</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets ordinære resultat	123.992	138
Ændring i udskudt skat	1.451	9
	<u>125.443</u>	<u>147</u>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	T.DKK
<b>4 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	10.618.230	10.420
Årets tilgang ved køb	326.686	198
Saldo pr. 31. december 2019	10.944.916	10.618
 <u>Opskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	2.248.853	4.154
Tilbageført opskrivning	-41.159	-1.905
	2.207.694	2.249
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	0	1.905
Tilbageført af- og nedskrivning vedrørende afgang	0	-1.905
Saldo pr. 31. december 2019	0	0
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<b>13.152.610</b>	<b>12.867</b>

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt følgende tilbagediskonteringsfaktor (afkastkrav) ved værdiansættelsen:

<b>Ejendom</b>	<b>afkastkrav</b>
Grusbakken 5, Gentofte	7,7%



## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	T.DKK
<b>5 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	183.423	183
Saldo pr. 31. december 2019	<u>183.423</u>	<u>183</u>
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	63.729	30
Årets afskrivning	33.662	34
Saldo pr. 31. december 2019	<u>97.391</u>	<u>64</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<b><u>86.032</u></b>	<b><u>119</u></b>
 <b>6 Egenkapital</b>		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2019	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
 <b>Overført overskud</b>		
Saldo pr. 1. januar 2019	583.942	62
Overført af årets resultat	444.739	521
	<u>1.028.681</u>	<u>583</u>
	<b><u>1.153.681</u></b>	<b><u>708</u></b>
 <b>7 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder kr. 5.573.909 efter 5 år.		
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 11.007.744 til sikkerhed for kreditinstitutter.		
Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 12.825.924.		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 9 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.