


GRUNOW DEVELOPMENT ApS

Amerika Plads 26A st., 2100 København Ø


CVR-nr. 27 13 39 67

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

Kenneth Michael Grunow
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GRUNOW DEVELOPMENT 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2024

Direktion

Kenneth Michael Grunow

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i GRUNOW DEVELOPMENT ApS

Vi har opstillet årsrapporten for GRUNOW DEVELOPMENT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. juni 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	GRUNOW DEVELOPMENT ApS Amerika Plads 26A st. 2100 København Ø CVR-nr.: 27 13 39 67 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 1. maj 2003 Hjemsted: København
Direktion	Kenneth Michael Grunow
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 521.555, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 12.410.612.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		3.125.715	2.580.503
Personaleomkostninger	1	-1.141.336	-1.381.669
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-240.104	-208.512
Andre driftsomkostninger		0	194.660
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.420.087
Resultat før finansielle poster		1.744.275	2.605.069
Finansielle indtægter	2	37.681	356.273
Finansielle omkostninger	3	-1.139.762	-634.205
Resultat før skat		642.194	2.327.137
Skat af årets resultat	4	-120.639	-511.751
Årets resultat		521.555	1.815.386
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	7.490.000
Overført resultat		521.555	-5.674.614
		521.555	1.815.386

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	44.429.000	44.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.252.207	1.251.074
Materielle anlægsaktiver		45.681.207	45.501.074
Anlægsaktiver i alt		45.681.207	45.501.074
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.695	90.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		208.000	13.982.076
Andre tilgodehavender		1.463.000	1.876.891
Periodeafgrænsningsposter		12.251	0
Tilgodehavender		1.785.946	15.948.967
Likvide beholdninger		247.999	465.540
Omsætningsaktiver i alt		2.033.945	16.414.507
Aktiver i alt		47.715.152	61.915.581

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.285.612	11.764.057
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	7.490.000
Egenkapital		12.410.612	19.379.057
Hensættelse til udskudt skat		6.103.042	5.982.403
Hensatte forpligtelser i alt		6.103.042	5.982.403
Gæld til realkreditinstitutter		26.818.699	27.256.994
Deposita		1.299.525	1.320.904
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.118.224	28.577.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.356	111.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.729.474
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.940	0
Gæld til kreditinstitutter		466.500	494.706
Anden gæld		519.478	641.031
Kortfristede gældsforpligtelser		1.083.274	7.976.223
Gældsforpligtelser i alt		29.201.498	36.554.121
Passiver i alt		47.715.152	61.915.581

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	11.764.057	7.490.000	19.379.057
Betalt ordinært udbytte	0	0	-7.490.000	-7.490.000
Årets resultat	0	521.555	0	521.555
Egenkapital 31. december	125.000	12.285.612	0	12.410.612

Noter

	2023 <u>DKK</u>	2022 <u>DKK</u>
1 Personalemkostninger		
Lønninger	378.771	656.964
Pensioner	732.494	661.684
Andre omkostninger til social sikring	8.086	18.363
Andre personaleomkostninger	21.985	44.658
	<u>1.141.336</u>	<u>1.381.669</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.000	0
Andre finansielle indtægter	29.681	356.273
	<u>37.681</u>	<u>356.273</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	209.367
Andre finansielle omkostninger	1.139.762	424.838
	<u>1.139.762</u>	<u>634.205</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	120.639	511.751
	<u>120.639</u>	<u>511.751</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	46.304.891	1.459.586
Tilgang i årets løb	179.000	241.237
Kostpris 31. december	<u>46.483.891</u>	<u>1.700.823</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.054.891	208.512
Årets afskrivninger	0	240.104
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.054.891</u>	<u>448.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>44.429.000</u>	<u>1.252.207</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser:

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for de kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund for værdiansættelse af ejendommen, vil have direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforshold og ejendomstype mv.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	27.256.994	26.818.699	0	0
Deposita	1.320.904	1.299.525	0	0
	28.577.898	28.118.224	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Grunow Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 37.466.149. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 44.429.000.

Til sikkerhed for mellemværende med øvrige er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 30.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.750.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GRUNOW DEVELOPMENT ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

GRUNOW DEVELOPMENT ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.