

# Ejendommen Granlyet 2 ApS

CVR nr.: 28288344

Granlyet 2  
3540 Lyngø

## Årsrapport 2021/22 (18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 30. marts 2023

---

Dirigent  
Carsten Eun Elkjær

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Ejendommen Granlyet 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Lynge, den 30. marts 2023

I direktionen:

Carsten Eun Elkjær

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Ejendommen Granlyet 2 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Granlyet 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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.

Frederiksberg, den 30. marts 2023

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor  
mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Granlyet 2 ApS Granlyet 2 3540 Lyngø	
	CVR nr.	28288344
	Stiftet:	3. december 2004
	Hjemsted:	Lyngø
	Regnskabsår:	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Carsten Eun Elkjær	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	709.774	690.457
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7	800.000	400.000
Afskrivninger	3	-179.483	-175.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.330.291</b>	<b>915.457</b>
Finansielle indtægter	4	2.719	2.609
Finansielle omkostninger	5	-116.001	-114.164
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.217.009</b>	<b>803.902</b>
Skat af årets resultat	6	-267.743	-176.858
<b>Årets resultat</b>		<b>949.266</b>	<b>627.044</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		729.266	627.044
Ekstraordinært udbytte		220.000	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>949.266</b>	<b>627.044</b>

Der er efter regnskabsårets udløb udbetalt ekstraordinært udbytte på kr. 300.000.

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		989.917	1.132.500
Investeringsjendomme		<u>11.602.270</u>	<u>10.802.270</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u><b>12.592.187</b></u>	<u><b>11.934.770</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>12.592.187</b></u>	<u><b>11.934.770</b></u>
Andre tilgodehavender		163.666	55.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.534</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>163.666</b></u>	<u><b>60.934</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>59.826</b></u>	<u><b>146.698</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>223.492</b></u>	<u><b>207.632</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>12.815.679</b></u>	<u><b>12.142.402</b></u>



## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.835.126	3.105.860
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>3.960.126</u></b>	<b><u>3.230.860</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.668.529	2.519.901
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.668.529</u></b>	<b><u>2.519.901</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	10	5.070.067	5.491.783
Skyldig selskabsskat	11	119.115	116.112
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.189.182</u></b>	<b><u>5.607.895</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	525.000	525.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		235.982	88.461
Skyldig selskabsskat	12	116.112	98.712
Anden gæld		120.748	71.573
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>997.842</u></b>	<b><u>783.746</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.187.024</u></b>	<b><u>6.391.641</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.815.679</u></b>	<b><u>12.142.402</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Usikkerhed ved regnskabet	15		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har ikke været beskæftigede i regnskabsåret		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Produktionsanlæg og maskiner	179.483	175.000
	<u>179.483</u>	<u>175.000</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	2.719	2.609
	<u>2.719</u>	<u>2.609</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	104.915	108.753
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.809	3.180
Øvrige finansielle omkostninger	2.277	2.231
	<u>116.001</u>	<u>114.164</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	119.115	116.112
Årets regulering af udskudt skat	148.628	60.746
	<u>267.743</u>	<u>176.858</u>

# Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner</b>		
Kostpris primo	3.550.000	3.550.000
Årets tilgang	36.900	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.586.900</u>	<u>3.550.000</u>
Afskrivninger primo	2.417.500	2.242.500
Årets afskrivninger	<u>179.483</u>	<u>175.000</u>
Afskrivninger ultimo	<u>2.596.983</u>	<u>2.417.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>989.917</b></u>	<u><b>1.132.500</b></u>
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	8.982.392	8.880.122
Årets tilgang	0	102.270
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.982.392</u>	<u>8.982.392</u>
Værdireguleringer primo	1.819.878	1.419.878
Årets værdireguleringer	<u>800.000</u>	<u>400.000</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>2.619.878</u>	<u>1.819.878</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.602.270</b></u>	<u><b>10.802.270</b></u>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et fast afkastkrav på mellem 5,25% og 6,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50%</u> kr.
Afkastprocent	5,25%	5,75%	6,25%
Dagsværdi	<u>13.462.889</u>	<u>12.292.203</u>	<u>11.308.827</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.170.686</u>	<u>0</u>	<u>-983.376</u>
		<u>2022</u>	<u>2021</u>

### 8 Egenkapital

Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	3.105.860	2.478.816
Forslag til årets resultatfordeling	<u>729.266</u>	<u>627.044</u>
Overført resultat ultimo	<u>3.835.126</u>	<u>3.105.860</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	220.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	-220.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>3.960.126</u></b>	<b><u>3.230.860</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 125 kr.	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	2.519.901	2.459.155
Regulering af udskudt skat i året	148.628	60.746
	<b>2.668.529</b>	<b>2.519.901</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.970.067	3.391.783
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.100.000	2.100.000
Langfristet del	5.070.067	5.491.783
Afdrag der forfalder inden for 1 år	525.000	525.000
	<b>5.595.067</b>	<b>6.016.783</b>
<b>11 Skyldig selskabsskat, langfristet</b>		
Selskabsskat primo	116.112	98.712
Årets beregnede skat	119.115	116.112
Overført til kortfristet selskabsskat	-116.112	-98.712
	<b>119.115</b>	<b>116.112</b>
<b>12 Skyldig selskabsskat, kortfristet</b>		
Selskabsskat primo	98.712	72.150
Overført fra langfristet selskabsskat	116.112	98.712
Betalt i året	-98.712	-72.150
	<b>116.112</b>	<b>98.712</b>
<b>13 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Carsten Elkjær 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.		

# Noter

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til SparNord, er der udstedt pantebrev på tkr. 8.000. Restgælden til SparNord udgør pr. 30. september 2022 tkr. 5.595.

## 15 Usikkerhed ved regnskabet

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser er understøttet af driften og omsætningsaktiverne i de øvrige selskaber i koncernen samt med den fortsatte finansiering fra banken.

Der er afgivet støtteerklæring fra Carsten Elkjær Holding ApS for at sikre selskabets fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

# Resultatopgørelsen

## Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

## Finansielle poster

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 m.v.

## 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 20 år	0-27%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 5 - 6 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de kommende år. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Nettoforrentningen beregnes som de opnåede samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets investeringsejendomme er alle placeret tæt ved Københavns hovedfærdselsårer. Hovedparten af ejendommene består af blandet kontor og lagerbygninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Udbytte**

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

### **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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Elkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Eun Elkjær

Direktør

ID: 465ec707-b4c7-4065-a321-115b95436a66

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 13:04:56

Underskrevet med MitID



## Carsten Elkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Eun Elkjær

Dirigent

ID: 465ec707-b4c7-4065-a321-115b95436a66

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 13:04:56

Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 38987277

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 13:06:09

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 981ebaPMzY249722574

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).