



Din Revisor

This document has a digital signature Agreement-ID: 9347c0MTSQp251666739

Granlyet 2

Ejendommen Granlyet 2 ApS

3540 Lyngø

CVR nr.: 28288344

Årsrapport

Fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen med dirigent Carsten
Eun Elkjær d. 26. marts 2024

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	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 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Lynge, den 26. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 26. marts 2024

Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Granlyet 2 ApS Granlyet 2 3540 Lyngø	
	CVR nr.	28288344
	Stiftet:	3. december 2004
	Hjemsted:	Lyngø
	Regnskabsår:	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	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 2022 - 30. september 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1	972.623	778.406
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	2.430.000	800.000
Afskrivninger	2	-175.000	-179.483
Driftsresultat		3.227.623	1.398.923
Finansielle indtægter	3	16.894	2.719
Finansielle omkostninger	4	-294.095	-116.001
Ordinært resultat før skat		2.950.422	1.285.641
Skat af årets resultat	5	-649.093	-267.743
Årets resultat		2.301.329	1.017.898
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.001.329	797.898
Ekstraordinært udbytte		300.000	220.000
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		2.301.329	1.017.898

Der er efter regnskabsårets udløb udbetalt ekstraordinært udbytte på kr. 620.000.

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		782.500	989.917
Investeringsjendomme		14.032.270	11.602.270
Materielle anlægsaktiver	6	14.814.770	12.592.187
Anlægsaktiver		14.814.770	12.592.187
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		858.165	163.616
Andre tilgodehavender		50	50
Tilgodehavender		860.715	163.666
Likvide beholdninger		16.488	59.826
Omsætningsaktiver		877.203	223.492
Aktiver i alt		15.691.973	12.815.679

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.836.455	3.835.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	7	5.961.455	3.960.126
Hensættelse til udskudt skat	8	3.174.839	2.668.529
Hensatte forpligtelser		3.174.839	2.668.529
Gæld til pengeinstitutter	9	4.322.908	5.070.067
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	795.306	0
Skyldig selskabsskat	11	142.783	119.115
Langfristede gældsforpligtelser		5.260.997	5.189.182
Kortfristet del af langfristet gæld	9	525.000	525.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	235.982
Skyldig selskabsskat	12	119.115	116.112
Anden gæld		650.567	120.748
Kortfristede gældsforpligtelser		1.294.682	997.842
Gældsforpligtelser		6.555.679	6.187.024
Passiver i alt		15.691.973	12.815.679
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner	175.000	179.483
	<u>175.000</u>	<u>179.483</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.894	2.719
	<u>16.894</u>	<u>2.719</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	247.095	104.915
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.212	8.809
Øvrige finansielle omkostninger	3.788	2.277
	<u>294.095</u>	<u>116.001</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	142.783	119.115
Årets regulering af udskudt skat	506.310	148.628
	<u>649.093</u>	<u>267.743</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		
Kostpris primo	3.586.900	3.550.000
Årets tilgang	0	36.900
Årets afgang	<u>-36.900</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.550.000</u>	<u>3.586.900</u>
Afskrivninger primo	2.596.983	2.417.500
Akkumulerede afskrivninger, afhændet driftsmidler	-4.483	0
Årets afskrivninger	<u>175.000</u>	<u>179.483</u>
Afskrivninger ultimo	<u>2.767.500</u>	<u>2.596.983</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>782.500</u>	<u>989.917</u>
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	8.982.392	8.982.392
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.982.392</u>	<u>8.982.392</u>
Værdireguleringer primo	2.619.878	1.819.878
Årets værdireguleringer	<u>2.430.000</u>	<u>800.000</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>5.049.878</u>	<u>2.619.878</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.032.270</u>	<u>11.602.270</u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 0,0675. 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	6,25%	6,75%	7,25%
Dagsværdi	<u>15.180.800</u>	<u>14.056.296</u>	<u>13.086.897</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.124.504</u>	<u>0</u>	<u>-969.399</u>
		<u>2023</u>	<u>2022</u>

7 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	3.835.126	3.105.860
Forslag til årets resultatfordeling	<u>2.001.329</u>	<u>729.266</u>
Overført resultat ultimo	<u>5.836.455</u>	<u>3.835.126</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	300.000	220.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	-300.000	-220.000
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.961.455</u>	<u>3.960.126</u>

Noter

	2023	2022
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 125 kr.	125.000	125.000
	125.000	125.000
8 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	2.668.529	2.519.901
Regulering af udskudt skat i året	506.310	148.628
	3.174.839	2.668.529
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.222.908	2.970.067
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.100.000	2.100.000
Langfristet del	4.322.908	5.070.067
Afdrag der forfalder inden for 1 år	525.000	525.000
	4.847.908	5.595.067
10 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Der er modtaget tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. oktober 2023 til 30. september 2024 for selskabets gæld til Carsten Elkjær Holding ApS.		
11 Skyldig selskabsskat, langfristet		
Selskabsskat primo	119.115	116.112
Årets beregnede skat	142.783	119.115
Overført til kortfristet selskabsskat	-119.115	-116.112
	142.783	119.115
12 Skyldig selskabsskat, kortfristet		
Selskabsskat primo	116.112	98.712
Overført fra langfristet selskabsskat	119.115	116.112
Betalt i året	-116.112	-98.712
	119.115	116.112

Noter

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.847 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 14.032 tkr.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

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 6 -7 %, 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets investerings ejendomme er alle placeret i nordsjælland. Hovedparten af ejendommene består af blandet kontor og lagerbygninger.

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

Tilgodehavender

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

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

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 21:23:36

Underskrevet med MitID



Carsten Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Eun Elkjær

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 21:23:36

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 05:03:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9347c0MTSQp251666739

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.