

# Greenhouse Holding ApS

Hjemstedsadresse: Reykjaviksgade 4, 2 t.h., 2300 København S

**CVR-nummer 29 91 65 51**

## Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022**

---

Henrik Grobelnik  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Greenhouse Holding ApS Reykjaviksgade 4, 2. th. 2300 København S  Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Henrik Grobelnik
<b>Stiftelsesdato</b>	18. september 2006 ved spaltning
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at fungere som holdingselskab

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Greenhouse Holding 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2022

**Direktion**

Henrik Grobelnik

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Greenhouse Holding ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Greenhouse Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 30. juni 2022

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Greenhouse Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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

### Omsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.



## Regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	------------	----------------------	----

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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 låntagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2021	2020	
4	Grunde og bygninger	10.132.771	3.225.465
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.132.771</b>	<b>3.225.465</b>
5	Kapitalandele i kapitalinteresser	27.046.557	18.691.098
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>27.046.557</b>	<b>18.691.098</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>37.179.328</b>	<b>21.916.563</b>
	Kortfristet tilgodehavende skat	3.897	0
	Andre tilgodehavender	0	1.238
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.897</b>	<b>1.238</b>
6	<b>Værdipapirer</b>	<b>117.250</b>	<b>1.253.308</b>
	<b>Likvider</b>	<b>2.192.731</b>	<b>2.048.596</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.313.878</b>	<b>3.303.142</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.493.206</b>	<b>25.219.705</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve efter indre værdis metode	25.757.107	17.401.648
Overført resultat	8.389.933	5.728.989
Foreslået udbytte	114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>	<b>34.386.440</b>	<b>23.368.637</b>
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	4.777.576	1.560.809
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.777.576</b>	<b>1.560.809</b>
7 Kreditinstitutter i øvrigt	208.047	93.445
3 Selskabsskat	0	76.714
Anden gæld	121.143	120.100
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>329.190</b>	<b>290.259</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>5.106.766</b>	<b>1.851.068</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>39.493.206</b>	<b>25.219.705</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	kapital				
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	18.168.346	3.915.940	110.600	22.319.886
Udbetalt udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	-766.698	1.813.049	113.000	1.159.351
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>17.401.648</b>	<b>5.728.989</b>	<b>113.000</b>	<b>23.368.637</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	17.401.648	5.728.989	113.000	23.368.637
Udbetalt udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	8.355.459	2.660.944	114.400	11.130.803
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>25.757.107</b>	<b>8.389.933</b>	<b>114.400</b>	<b>34.386.440</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	10.637	345.731
	<b>10.637</b>	<b>345.731</b>
<b>3 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	78.714
	<b>0</b>	<b>78.714</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	3.498.041	3.498.041
Årets tilgang	7.043.750	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<b>10.541.791</b>	<b>3.498.041</b>
Afskrivninger 1. januar	272.576	169.658
Årets afskrivninger	136.444	102.918
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>409.020</b>	<b>272.576</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.132.771</b>	<b>3.225.465</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>		
Anskaffelsespris primo	1.289.450	1.289.450
Årets tilgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsespris ultimo	1.289.450	1.289.450
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Værdireguleringer primo	17.401.648	18.168.346
Årets værdiregulering	11.355.459	983.302
Udloddet udbytte	-3.000.000	-1.750.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Værdireguleringer ultimo	25.757.107	17.401.648
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>27.046.557</b>	<b>18.691.098</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Selskabet ejer 50% af selskabet Pedersen & Grobelnik A/S, 3050 Humlebæk

### 6 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Børsnoterede aktier	117.250	24

### 7 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	3.947.749	1.187.029
Forfald 1-5 år	829.827	373.780
Forfald inden 1 år	208.047	93.445
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>4.985.623</b>	<b>1.654.254</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>



## Noter til årsregnskabet

### 8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.401 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 10.133.

### 9 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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.

## Henrik René Sunke Grobelnik

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-392112926000  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 10:55:23  
Underskrevet med NemID

## Henrik René Sunke Grobelnik

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-392112926000  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 10:55:23  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 10:56:17  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 888bbePSUun247947643

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).