

## GRØNNEGÅDE 75-77 ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32774741

## Årsrapport for 2023

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-07-2024

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for GRØNNEGADE 75-77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05-07-2024

### Direktion

Jørgen Nielsen  
Adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i GRØNNEGADE 75-77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GRØNNEGADE 75-77 ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven 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 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 opstilling 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.

Esbjerg N, den 05-07-2024

### Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 44387263

Jesper Præst  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	GRØNNEGADE 75-77 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	32774741
Stiftelsesdato	11-02-2010
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
Telefon	71 96 96 72
E-mail	info@dekorevision.dk
Hjemmeside	www.dekorevision.dk
CVR-nr.	44387263

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg af udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerheder ved indregning eller måling af investeringsejendomme der henvises specifikt til informationer i årsrapportens note omkring investeringsejendomme for følsomhed ved afkastberegningen.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.257.129, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 17.576.203, og en egenkapital på kr. 6.863.504.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>606.168</b>	<b>1.265.134</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.333.135	-678.673
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.939.303</b>	<b>586.461</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-133.929	-70.373
Andre finansielle indtægter		29.352	11.198
Andre finansielle omkostninger		-237.813	-83.029
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.596.913</b>	<b>444.257</b>
Skat af årets resultat		-339.784	28.555
<b>Årets resultat</b>		<b>1.257.129</b>	<b>472.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-133.929	-70.373
Overført resultat		1.391.058	543.185
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.257.129</b>	<b>472.812</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	14.500.000	13.166.865
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.500.000</b>	<b>13.166.865</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.366.170	1.500.099
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.366.170</b>	<b>1.500.099</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.866.170</b>	<b>14.666.964</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.039.575	836.876
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		596.643	549.054
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		19.761	22.023
Tilgodehavende selskabsskat		10.820	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.666.799</b>	<b>1.407.953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.234</b>	<b>50.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.710.033</b>	<b>1.458.163</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.576.203</b>	<b>16.125.127</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		188.596	322.525
Overført resultat		6.524.908	5.133.850
<b>Egenkapital</b>		<b>6.863.504</b>	<b>5.606.375</b>
Hensættelser til udskudt skat		865.302	554.698
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>865.302</b>	<b>554.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.965.118	6.230.606
Deposita		178.169	192.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.143.287</b>	<b>6.422.855</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		267.744	270.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.514	44.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.216	124.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		545.467	69.731
Skyldig selskabsskat		0	175.596
Anden gæld		310.170	629.992
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.428.999	2.227.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.704.110</b>	<b>3.541.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.847.397</b>	<b>9.964.054</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.576.203</b>	<b>16.125.127</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Direktøren er den eneste ansatte i selskabet. Direktøren har ikke modtaget noget vederlag.		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.566.810	11.073.718
Afgang i årets løb	0	-506.908
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.566.810</b>	<b>10.566.810</b>
Opskrivninger primo	3.278.728	3.278.728
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.278.728</b>	<b>3.278.728</b>
Dagsværdireguleringer primo	-678.673	0
Årets reguleringer	1.333.135	-678.673
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>654.462</b>	<b>-678.673</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.500.000</b>	<b>13.166.865</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.23 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme.

Dagsværdien på investeringsejendommene er værdiansat ved en afkastbaseret model, med afkastprocent på mellem 6,5% - 9,0%.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentning på 7,31% ved stigning på 0,5% vil værdien udgøre t.kr. 12.324 og ved et tilsvarende fald t.kr. 14.133

**Noter**

2023

2022

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.965.118	267.744	4.894.142
Deposita	178.169	0	0
	<b>6.143.287</b>	<b>267.744</b>	<b>4.894.142</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkredit er der givet pant i i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31.12.23 udgør 14.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i samme ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for GRØNNEGÅDE 75-77 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes

## Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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.

## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Direktør

På vegne af Grønnegade 75-77 ApS

ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:12:45

Underskrevet med MitID



## Jesper Præst

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Præst

Revisor

På vegne af Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:17:00

Underskrevet med MitID



## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af Grønnegade 75-77 ApS

ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:18:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 54b3a7urwWR251936312

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).