

Grund Invest ApS

(CVR nr. 33 59 09 11)

Toftebakkevej 28, 2500 Valby

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. februar 2020.

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Leonard Holm', written over a horizontal line.

Anders Leonard Holm

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019.....	10
Balance pr. 30. september 2019.....	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Grund Invest ApS
Toftebakkevej 28
2500 Valby
Hjemstedskommune: København

CVR-nummer

33 59 09 11

Direktion

Anders Leonard Holm

Kapitalejer

Anders Leonard Holm
Toftebakkevej 28
2500 Valby

Revisor

VAC Revision ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Handelsbanken A/S
Centrumgaden 24, 1. tv.
2750 Ballerup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Grund Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.
- at årsrapporten er ledelsens ansvar.
- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
- at betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Valby, den 19. februar 2020

Direktion



Anders Leonard Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Grund Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Grund Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende lovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, og kan således være uegnet til andet formål.

Ballerup, den 19. februar 2020

VAC Revision ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

(CVR nr. 16 51 60 82)



Kenn Andersen

Registreret revisor

(mne12420)

VAC

Registrerede Revisorer

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktivitet er at investere i grunde og bygninger, samt handel med beslægtede områder. Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været udlejning af grund. Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 36.813.

Usædvanlige forhold vedrørende regnskabsåret

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Anders Leonard Holm, Toftebakkevej 28, 2500 Valby.

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Det medfører, at der nu ikke længere er en note om egenkapitalen.

Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Tilpasningen i anvendt regnskabspraksis har ikke medført beløbsmæssige ændringer af resultat, aktiver, passiver eller egenkapital, hverken for tidligere eller indeværende år.

Herudover er der ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Bruttofortjeneste

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger er baseret på lineære driftsøkonomiske afskrivninger beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid. Afskrivningerne beregnes under hensyntagen til en eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der anvendes følgende åremål for afskrivninger:

Bygninger	25 år
Driftsmidler og inventar	5 år

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførelse af småaktiver.

Ved salg eller udrangering af anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester over resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og realiserede tab omkostningsføres under andre driftsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningerne beregnes under hensyntagen til en eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Likvide beholdninger indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Opskrivninger

Opskrivninger af aktiver indregnes direkte på egenkapitalen, i det omfang opskrivningen ikke har effekt for hensatte forpligtelser, herunder hensættelser til udskudt skat.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og der er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

2017/2018		Noter	
135.256	Bruttofortjeneste		135.217
<u>-31.066</u>	Af- og nedskrivninger	1	<u>-36.462</u>
104.190	Resultat før finansielle poster		98.755
0	Finansielle indtægter		0
<u>-43.496</u>	Finansielle omkostninger		<u>-52.689</u>
60.694	Resultat før skat		46.066
<u>-13.558</u>	Skat af årets resultat	2	<u>-9.253</u>
<u>47.136</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>36.813</u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	0
Overført resultat	<u>36.813</u>
Resultatdisponering i alt	<u>36.813</u>

Balance pr. 30. september 2019

Aktiver

2017/2018		Noter	
	Anlægsaktiver		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
1.354.856	Investeringsejendomme	3	1.354.856
81.849	Driftsmateriel og inventar.....	4	59.637
<u>1.436.705</u>	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>		<u>1.414.493</u>
<u>1.436.705</u>	Anlægsaktiver i alt		<u>1.414.493</u>
	Omsætningsaktiver		
	<u>Tilgodehavender</u>		
0	Udskudt skatteaktiv.....		2.002
1.782	Andre tilgodehavender		0
<u>1.782</u>	<u>Tilgodehavender i alt</u>		<u>2.002</u>
<u>2.150</u>	<u>Likvide beholdninger i alt</u>		<u>28.950</u>
<u>3.932</u>	Omsætningsaktiver i alt		<u>30.952</u>
<u><u>1.440.637</u></u>	AKTIVER I ALT		<u><u>1.445.445</u></u>

Balance pr. 30. september 2019

Passiver

2017/2018		Noter	
	Egenkapital		
80.000	Virksomhedskapital	5	80.000
0	Øvrige reserver		0
430.565	Overført resultat		467.378
510.565	Egenkapital i alt		547.378
	 Forpligtelser		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
990	Hensættelse til udskudt skat.....		0
990	Hensatte forpligtelser i alt		0
	 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
784.412	Gæld til pengeinstitutter	6	726.155
10.702	Selskabsskat	7	5.398
795.114	Langfristede gældsforpligtelser i alt		731.553
	 <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
55.449	Gæld til pengeinstitutter		58.245
3.503	Selskabsskat		9.549
75.016	Anden gæld		98.720
133.968	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		166.514
930.072	Forpligtelser i alt		898.067
1.440.637	PASSIVER I ALT		1.445.445
	 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	8	
	Pantsætninger/sikkerhedsstillelser	9	
	Nærtstående parter, ejerforhold m.v.	10	

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- heds- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo sidste år.....	80.000	0	383.429	463.429
Udloddet udbytte.....	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	47.136	47.136
Udbytte	0	0	0	0
Egenkapital primo	80.000	0	430.565	510.565
Udloddet udbytte.....	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	36.813	36.813
Udbytte	0	0	0	0
Egenkapital ultimo	80.000	0	467.378	547.378

Noter

2017/2018	1. Af- og nedskrivninger	
0	Grunde og bygninger.....	0
<u>31.066</u>	Driftsmateriel og inventar	<u>36.462</u>
<u>31.066</u>		<u>36.462</u>
	2. Skat af årets resultat	
14.702	Aktuel skat	13.398
-1.144	Ændring af udskudt skat	-2.992
<u>0</u>	Regulering vedrørende tidligere år	<u>-1.153</u>
<u>13.558</u>		<u>9.253</u>
	3. Anlægsaktiver	Grund
	<u>Mørkhøj Bygade 32b, 2860 Søborg</u>	
	Anskaffelsessum primo	1.354.856
	Tilgang	0
	Afgang.....	<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo	<u>1.354.856</u>
	Afskrivninger primo	0
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0
	Afskrivninger	<u>0</u>
	Afskrivninger ultimo	<u>0</u>
	Bogført værdi	<u>1.354.856</u>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 1.631.600.

Der er konstateret jordforurening vidensniveau 2 på grunden.

Noter (fortsat)

		Drifts-	
		materiel	
4. Anlægsaktiver			
	Anskaffelsessum primo	191.995	
	Tilgang	14.250	
	Afgang.....	0	
	Anskaffelsessum ultimo	<u>206.245</u>	
	 Afskrivninger primo	 110.146	
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0	
	Afskrivninger	<u>36.462</u>	
	Afskrivninger ultimo	<u>146.608</u>	
	 Bogført værdi	 <u><u>59.637</u></u>	
 5. Egenkapital			
Virksomhedskapital			
Virksomhedskapitalen består af 80 anparter			
å kr. 1.000.			
 2017/2018 6. Gæld til pengeinstitutter			
839.861	Handelsbanken 0898 1005121.....	784.400	
<u>-55.449</u>	Afdrag næste år	<u>-58.245</u>	
<u>784.412</u>		<u><u>726.155</u></u>	
 Gæld efter 5 år udgør kr. 461.835.			
 7. Selskabsskat			
3.503	Indkomståret 2017	0	
10.702	Indkomståret 2018	5.549	
0	Indkomståret 2019	<u>9.398</u>	
<u>14.205</u>		<u>14.947</u>	
<u>-3.503</u>	Afdrag næste år	<u>-9.549</u>	
<u>10.702</u>		<u><u>5.398</u></u>	
 Gæld efter 5 år udgør kr. 0.			

Noter (fortsat)

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde. Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statutidspunkt.

9. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.100.000 vedrørende grunde og bygninger med bogført værdi kr. 1.354.856.

Der er af virksomhedsdeltager afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut.

Der er konstateret jordforurening vidensniveau 2 på grunden.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætning af nogen art.

10. Nærtstående parter, ejerforhold m.v.

Bestemmende indflydelse:

Anders Leonard Holm er hovedanpartshaver.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Anders Leonard Holm, Toftebakkevej 28, 2500 Valby.