

## **Grund Invest ApS**

**Toftebakkevej 28**

**2500 Valby**

**CVR-nummer 33590911**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2022

---

Anders Leonard Holm

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Grund Invest ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Grund Invest ApS  
Toftebakkevej 28  
2500 Valby

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 33590911

### Direktion

Anders Leonard Holm

### Pengeinstitut

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

### Revisor

Dansk Revision Ballerup  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Linde Allé 1, 1.  
2750 Ballerup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Grund Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, 7. februar 2022

**Direktionen:**

Anders Leonard Holm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Grund Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grund Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Ballerup, 7. februar 2022

### Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kenn Ingemann Andersen  
Partner, registreret revisor  
mne12420

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i grunde og bygninger, samt handel med beslægtede områder. Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været udlejning af grund.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>152.160</b>	<b>135</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.850	-22
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>138.310</b>	<b>114</b>
	Finansielle omkostninger	-45.314	-49
	<b>Resultat før skat</b>	<b>92.995</b>	<b>65</b>
1	Skat af årets resultat	-20.483	-14
	<b>Årets resultat</b>	<b>72.512</b>	<b>51</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	57.200	57
	Overført resultat	15.312	-6
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>72.512</b>	<b>51</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Investeringsejendomme	1.354.856	1.355
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.270	38
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.379.126</b>	<b>1.393</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.379.126</b>	<b>1.393</b>
	Udsudte skatteaktiver	3.167	3
	Tilgodehavende skat	2.822	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.989</b>	<b>3</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.211</b>	<b>51</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.200</b>	<b>54</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.407.326</b>	<b>1.447</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	476.707	461
	Foreslået udbytte	57.200	57
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>613.907</b>	<b>598</b>
4	Kreditinstitutter	600.508	665
5	Selskabsskat	17.702	12
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>618.210</b>	<b>677</b>
	Kreditinstitutter	64.363	61
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18
	Selskabsskat	0	5
	Anden gæld	71.981	64
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.865	23
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>175.209</b>	<b>172</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>793.420</b>	<b>849</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.407.326</b>	<b>1.447</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	80	461	57	598
Udbetalt udbytte	0	0	-57	-57
Årets resultat	0	15	57	73
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>477</b>	<b>57</b>	<b>614</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	20.702	15
Regulering af udskudt skat	-219	-1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>20.483</b>	<b>14</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapitalen er sammensat af 80 anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>4 Kreditinstitutter</b>		
Handelsbanken 0898 1005121	664.871	726
Overført til kortfristet gæld	-64.363	-61
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>600.508</b>	<b>665</b>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	12.178	5
Overført til kortfristet gæld	-12.178	-5
Skat af årets resultat	20.702	15
Betalt ordinær acontoskat	-3.000	-3
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>17.702</b>	<b>12</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	308.595	379
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Der er konstateret jordforurening vidensniveau 2 på grunden.		

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

---

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

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på DKK 1.100.000 vedrørende grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør DKK 1.354.856.

Der er af virksomhedsdeltager afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitut.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Leonard Holm

Direktør

Serienummer: CVR:33590911-RID:14947423

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-02-09 13:08:29 UTC

NEM ID 

## Kenn Ingemann Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:40734936

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-09 13:25:13 UTC

NEM ID 

## Leonard Holm

Dirigent

Serienummer: CVR:33590911-RID:14947423

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-02-09 13:50:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: INQ4S-VYAZL-HXJ73-HT2HB-3E553-EPI6E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>