

## **Grund Invest ApS**

**Toftebakkevej 28  
2500 Valby**

**CVR-nummer 33590911**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. februar 2024

---

Anders Leonard Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Grund Invest ApS  
Toftebakkevej 28  
2500 Valby

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 33590911

### Direktion

Anders Leonard Holm

### Revisor

Dansk Revision Glostrup  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Stationsparken 21, 2.sal  
2600 Glostrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, 12. februar 2024

**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 2022 - 30. september 2023 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.

Glostrup, 12. februar 2024

### Dansk Revision Glostrup

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.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>403.629</b>	<b>435</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-10.420	-14
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>393.209</b>	<b>421</b>
	Finansielle omkostninger	-43.001	-41
	<b>Resultat før skat</b>	<b>350.209</b>	<b>379</b>
1	Skat af årets resultat	-73.817	-83
	<b>Årets resultat</b>	<b>276.392</b>	<b>296</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	122.000	118
	Overført resultat	154.392	178
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>276.392</b>	<b>296</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
3	Investeringsejendomme	1.354.856	1.355
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.354.856</b>	<b>1.365</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.354.856</b>	<b>1.365</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.500	0
	Udsudte skatteaktiver	4.785	4
	Tilgodehavende skat	27.197	0
	Andre tilgodehavender	180	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>344.662</b>	<b>4</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>113.869</b>	<b>369</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>458.531</b>	<b>373</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.813.387</b>	<b>1.739</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	809.147	655
	Foreslået udbytte	122.000	118
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.011.147</b>	<b>853</b>
	Kreditinstitutter	491.600	533
	Selskabsskat	69.902	81
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>561.502</b>	<b>614</b>
	Kreditinstitutter	54.450	68
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	20
	Selskabsskat	0	15
	Anden gæld	134.414	140
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	29.873	30
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>240.737</b>	<b>272</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>802.240</b>	<b>886</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.813.387</b>	<b>1.739</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	80	655	118	853
Udbetalt udbytte	0	0	-118	-118
Årets resultat	0	154	122	276
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>809</b>	<b>122</b>	<b>1.011</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	77.902	84
Regulering af udskudt skat	-698	-1
Regulering af tidl. års skat	-3.387	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>73.817</b>	<b>83</b>

## 2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

## 3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	1.354.856	1.355
Kostpris 30. september	1.354.856	1.355
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>1.354.856</b>	<b>1.355</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen, jfr. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er i året 2022/2023 baseret på en afkastprocent på gns. 13,41%.

Værdiansættelsen er i året sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten for hver enkelt ejendom ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde hvor ejendommen er beliggende.

Selskabets investeringsejendom består af en industrigrund på 2.856 m2 beliggende i Gladsaxe Kommune.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

Grunde beliggende i Storkøbenhavn 5 – 15%

Grunden er forurennet på vidensniveau 2.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En forøgelse af afkastprocenten på +0,5% vil medføre en reduceret værdiansættelse på TDKK 49 og en nedsættelse af afkastprocenten på -0,5% vil medføre en forøget værdiansættelse på TDKK 52.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

#### 4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af 80 anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	171.630	226
--	---------	-----

#### 6 Eventualforpligtelser

Der er konstateret jordforurening vidensniveau 2 på grunden.

Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde.

Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statustidspunkt.

#### 7 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 2022 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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 nettosalgspris 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Anders Leonard Holm

Direktør

Serienummer: d44fd49b-dc10-4d4c-adedc-40ed42a70a1d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-15 08:41:48 UTC



## Kenn Ingemann Andersen

Registreret revisor

Serienummer: 3a2cf882-c45d-46a4-9fba-1b0ff50d81d9

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-15 12:31:19 UTC



## Anders Leonard Holm

Dirigent

Serienummer: d44fd49b-dc10-4d4c-adedc-40ed42a70a1d

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-02-17 15:45:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: YN371-MK48Y-20JJH-6W7ZM-EIS41-EFF10

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 tidsstempelt 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/validator**