

Grund Invest ApS

**Toftebakkevej 28
2500 Valby**

CVR-nummer 33590911

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. februar 2023

Anders Leonard Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, 22. februar 2023

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 2021 - 30. september 2022 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, 22. februar 2023

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	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	434.539	152
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.850	-14
	Resultat før finansielle poster	420.689	138
	Finansielle omkostninger	-41.369	-45
	Resultat før skat	379.321	93
1	Skat af årets resultat	-83.472	-20
	Årets resultat	295.849	73
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	117.800	57
	Overført resultat	178.049	15
	Resultatdisponering i alt	295.849	73
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	1.354.856	1.355
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.420	24
	Materielle anlægsaktiver	1.365.276	1.379
	Anlægsaktiver i alt	1.365.276	1.379
	Udskudte skatteaktiver	4.087	3
	Tilgodehavende skat	0	3
	Tilgodehavender	4.087	6
	Likvide beholdninger	369.401	22
	Omsætningsaktiver i alt	373.488	28
	Aktiver i alt	1.738.764	1.407

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
4	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	654.755	477
	Foreslået udbytte	117.800	57
	Egenkapital i alt	852.555	614
5	Kreditinstitutter	532.858	601
6	Selskabsskat	81.392	18
7	Langfristede gældsforpligtelser	614.250	618
	Kreditinstitutter	67.642	64
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	18
	Selskabsskat	14.702	0
	Anden gæld	139.742	72
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	29.873	21
	Kortfristede gældsforpligtelser	271.959	175
	Gældsforpligtelser i alt	886.209	793
	Passiver i alt	1.738.764	1.407
8	Eventualforpligtelser		
9	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	477	57	614
Udbetalt udbytte	0	0	-57	-57
Årets resultat	0	178	118	296
Egenkapital ultimo	80	655	118	853

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	84.392	21
Regulering af udskudt skat	-920	0
Skat af årets resultat i alt	83.472	20

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
Investeringsejendomme i alt	1.354.856	1.355

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen, jfr. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er i året 2021/2022 baseret på en afkastprocent på gns. 14,65%.

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 45 og en nedsættelse af afkastprocenten på -+0,5% vil medføre en forøget værdiansættelse på TDKK 48.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen er sammensat af 80 anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5 Kreditinstitutter		
Handelsbanken 0898 1005121	600.500	665
Overført til kortfristet gæld	-67.642	-64
Kreditinstitutter i alt	532.858	601
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	17.702	12
Overført til kortfristet gæld	-17.702	-12
Skat af årets resultat	84.392	21
Betalt ordinær acontoskat	-3.000	-3
Selskabsskat i alt	81.392	18
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	226.080	309
8 Eventualforpligtelser		
Der er konstateret jordforurening vidensniveau 2 på grunden.		
Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde.		
Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statutidspunkt.		
9 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 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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.”

Anders Leonard Holm

Direktør

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-02-22 20:21:34 UTC



Kenn Ingemann Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:40734936

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-23 07:40:41 UTC



Anders Leonard Holm

Dirigent

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-02-23 07:56:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: BL2P4-AEIV52-XBNAC-2NAEX-6HHWG-H80HP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>