

# Grønborg Ejendomme ApS

Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 76 82 22

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2020

Dirigent:

.....  
Peter Grønborg Jensen





## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>  | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>  | <b>4</b> |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>                       | <b>5</b> |
| Resultatopgørelse   | 5        |
| Balance   | 6        |
| Egenkapitalopgørelse  | 7        |
| Noter   | 8        |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 11. november 2020  
Direktion:

.....  
Heidi Grønborg Hierzmann

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Grønborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 11. november 2020  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Grønborg Ejendomme ApS  |
| Adresse, postnr., by | Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby   |
| CVR-nr.              | 33 76 82 22   |
| Stiftet              | 27. juni 2011   |
| Hjemstedskommune     | Nørresundby   |
| Regnskabsår          | 1. juli 2019 - 30. juni 2020  |
| Direktion            | Heidi Grønborg Hierzmann  |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 458.942 kr. mod et overskud på 1.479.544 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 13.401.452 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2019/20  | 2018/19   |
|------|--|----------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                           | 586.363  | 616.932   |
| 2    | Personaleomkostninger                              | -323.862 | -123.585  |
|      | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> | 262.501  | 493.347   |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | 322.511  | 1.500.000 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>             | 585.012  | 1.993.347 |
| 3    | Finansielle omkostninger                           | -2.266   | -96.496   |
|      | <b>Resultat før skat</b>                           | 582.746  | 1.896.851 |
| 4    | Skat af årets resultat                             | -123.804 | -417.307  |
|      | <b>Årets resultat</b>                              | 458.942  | 1.479.544 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |          |           |
|      | Overført resultat                                  | 458.942  | 1.479.544 |
|      |  | 458.942  | 1.479.544 |

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Balance

| Note | kr.   | 2019/20           | 2018/19           |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                        |                   |                   |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |                   |                   |
| 5    | Investeringsejendomme                       | 14.925.000        | 17.775.000        |
|      |   | <u>14.925.000</u> | <u>17.775.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <u>14.925.000</u> | <u>17.775.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      |                   |                   |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 4.100             | 0                 |
|      |   | <u>4.100</u>      | <u>0</u>          |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <u>545.978</u>    | <u>219.135</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <u>550.078</u>    | <u>219.135</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <u>15.475.078</u> | <u>17.994.135</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                             |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                          |                   |                   |
|      | Selskabskapital                             | 80.000            | 80.000            |
|      | Overført resultat                           | 13.321.452        | 12.862.510        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                    | <u>13.401.452</u> | <u>12.942.510</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>               |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                | 1.608.547         | 1.638.827         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>         | <u>1.608.547</u>  | <u>1.638.827</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                   |                   |                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |                   |                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser    | 26.237            | 32.028            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 0                 | 3.097.813         |
|      | Skyldig samskattingsbidrag                  | 154.084           | 87.307            |
|      | Anden gæld                                  | 284.758           | 195.650           |
|      |   | <u>465.079</u>    | <u>3.412.798</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             | <u>465.079</u>    | <u>3.412.798</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                       | <u>15.475.078</u> | <u>17.994.135</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                              | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019         | 80.000                 | 12.862.510               | 12.942.510        |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | 458.942                  | 458.942           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b> | <b>80.000</b>          | <b>13.321.452</b>        | <b>13.401.452</b> |



## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønberg Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

| kr.  | 2019/20        | 2018/19        |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                 |                |                |
| Lønninger                                      | 320.316        | 122.021        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 3.546          | 1.564          |
|  | <u>323.862</u> | <u>123.585</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede      | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0              | 96.053         |
| Andre finansielle omkostninger                 | 2.266          | 443            |
|  | <u>2.266</u>   | <u>96.496</u>  |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 154.084        | 87.307         |
| Årets regulering af udskudt skat               | -30.280        | 330.000        |
|  | <u>123.804</u> | <u>417.307</u> |

### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består primært af centralt beliggende beboelsesejendomme i Nørresundby.

| kr.                       | 2019/20           | 2018/19           |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Dagsværdi 1. juli         | 17.775.000        | 16.275.000        |
| Afgang                    | -3.000.000        | 0                 |
| Årets værdireguleringer   | 150.000           | 1.500.000         |
| <b>Dagsværdi 30. juni</b> | <u>14.925.000</u> | <u>17.775.000</u> |

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4,75-5,00 %

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Grønberg A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på renter, royalties og udbytter.

# 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.”

## Peter Grønborg Jensen

### Dirigent

På vegne af: Grønborg Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-811863648534

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-11-14 10:52:20Z

NEM ID 

## Heidi Grønborg Hierzmann

### Direktion

På vegne af: Grønborg Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-393828256919

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-11-18 19:12:15Z

NEM ID 

## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-770677060926

IP: 77.68.xxx.xxx

2020-11-18 21:18:23Z

NEM ID 

## Thomas Kallehauge

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-11-18 22:35:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7EAPL-IKE7H-OGESX-VZX06-LHQYO-AE20B

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>