

**Ejendomsselskabet Granvænget ApS**  
Granvænget 3, 7400 Herning

CVR-nr. 34 60 41 50

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

---

Mesut Coban  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance  | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 12          |
| Noter  | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Granvænget ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. juni 2024

**Direktion**

Mesut Coban

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Granvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Granvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ikast, den 28. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Granvænget ApS<br>Granvænget 3<br>7400 Herning                      |
|                        | CVR-nr.: 34 60 41 50  |
|                        | Stiftet: 29. juni 2012  |
|                        | Hjemsted: Herning   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Mesut Coban   |
| <b>Revisor</b>         | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast |
| <b>Modervirksomhed</b> | Decolux New-Line ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og udlejning af lokaler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 51 t.kr. mod 20 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har der ikke været væsentlige begivenheder, der vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Granvænget ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved eftergivelse af gæld.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 30 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Granvænget ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                               | <u>2023</u>    | <u>2022</u>   |
|---|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>121.179</b> | <b>62.818</b> |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -12.277        | -12.277       |
| <b>Resultat af primær drift</b>           | <b>108.902</b> | <b>50.541</b> |
| Andre finansielle indtægter               | 0              | 21            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger         | -57.722        | -30.854       |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>51.180</b>  | <b>19.708</b> |
| Skat af årets resultat                    | 0              | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>51.180</b>  | <b>19.708</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                |               |
| Overføres til overført resultat           | 51.180         | 19.708        |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>51.180</b>  | <b>19.708</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>       |                                | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>          |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b> |                                |                         |                         |
| 2                    | Grunde og bygninger            | <u>1.607.898</u>        | <u>1.620.175</u>        |
|                      | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.607.898</u>        | <u>1.620.175</u>        |
|                      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u><b>1.607.898</b></u> | <u><b>1.620.175</b></u> |
|                      | <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>1.607.898</b></u> | <u><b>1.620.175</b></u> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          | 2023                    | 2022                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                                     | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                        | 405.551                 | 354.371                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>530.551</u></b>   | <b><u>479.371</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter         | 841.927                 | 892.119                 |
| 4 Deposita                               | 43.800                  | 43.800                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>885.727</u>          | <u>935.919</u>          |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 53.314                  | 57.076                  |
| Gæld til pengeinstitutter                | 14.560                  | 16.094                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000                  | 13.076                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 68.795                  | 31.728                  |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 14.500                  | 7.000                   |
| Anden gæld                               | 30.451                  | 72.911                  |
| Periodeafgrænsningsposter                | 0                       | 7.000                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>191.620</u>          | <u>204.885</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>1.077.347</u></b> | <b><u>1.140.804</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>1.607.898</u></b> | <b><u>1.620.175</u></b> |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 125.000                   | 334.663                  | 459.663        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 19.708                   | 19.708         |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 125.000                   | 354.371                  | 479.371        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 51.180                   | 51.180         |
|  | <b>125.000</b>            | <b>405.551</b>           | <b>530.551</b> |

## Noter

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 1.097            | 1.041            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 56.625           | 29.813           |
|  | <b>57.722</b>    | <b>30.854</b>    |
|  | 31/12 2023       | 31/12 2022       |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                      |                  |                  |
| Kostpris 1. januar                                 | 1.742.929        | 1.742.929        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>1.742.929</b> | <b>1.742.929</b> |
| Afskrivninger 1. januar                            | -122.754         | -110.477         |
| Årets afskrivninger                                | -12.277          | -12.277          |
| <b>Afskrivninger 31. december</b>                  | <b>-135.031</b>  | <b>-122.754</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>1.607.898</b> | <b>1.620.175</b> |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>           |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt               | 895.241          | 949.195          |
| Heraf forfalder inden for 1 år                     | -53.314          | -57.076          |
|  | <b>841.927</b>   | <b>892.119</b>   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år            | 605.524          | 648.905          |
| <b>4. Deposita</b>                                 |                  |                  |
| Deposita i alt                                     | 43.800           | 43.800           |
| Heraf forfalder inden for 1 år                     | 0                | 0                |
| <b>Deposita i alt</b>                              | <b>43.800</b>    | <b>43.800</b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år            | 0                | 0                |

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.608 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 24 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Decolux New-Line ApS, CVR-nr. 38 77 57 58, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mesut Coban

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mesut Coban

Direktør

ID: b0098d6f-4244-4dbb-92b5-a96417b154e5

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 11:44:58

Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 15:21:04

Underskrevet med MitID



## Mesut Coban

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mesut Coban

Dirigent

ID: b0098d6f-4244-4dbb-92b5-a96417b154e5

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 15:27:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2b5a72TXgkJ251910752

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).