

# Regnskab & Bogføring ApS

**Gross Invest ApS**  
**Grundtvigsvej 27**  
**1864 Frederiksberg C**

CVR-nr. 35041133

**Årsrapport**  
**01-07-2017 - 30-06-2018**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-11-2018

---

Flemming Jensen  
Dirigent

**Gross Invest ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 3  |
| Ledelsespåtegning        | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 10 |
| Balance                  | 11 |
| Noter                    | 13 |

## Gross Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Gross Invest ApS<br>Grundtvigsvej 27<br>1864 Frederiksberg C |
| CVR-nr.             | 35041133   |
| Stiftelsesdato      | 13-02-2013   |
| Hjemsted            | Frederiksberg  |
| Regnskabsår         | 01-07-2017 - 30-06-2018                                      |
| <b>Direktion</b>    | Raza Danial Ahmed, Direktør                                  |

**Gross Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 for Gross Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16-11-2018

### **Direktion**

Raza Danial Ahmed  
Direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering herunder køb, salg og udlejning af ejendomme samt efter ledelsens skøn, beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 904.117, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 12.878.954, og en egenkapital på kr. 5.193.215.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2017 / 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gross Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

## Gross Invest ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver,

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



**Gross Invest ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Gross Invest ApS

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr.   |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>  |      | <b>239.400</b> | <b>801.108</b>   |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                         |      | 229            | 492.488          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>239.629</b> | <b>1.293.596</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder |      | 240.388        | 684.059          |
| Finansielle indtægter  |      | 501.649        | 30.817           |
| Andre finansielle omkostninger                                       |      | -182.259       | -173.523         |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>799.407</b> | <b>1.834.949</b> |
| Skat af årets resultat   | 1    | 104.710        | -152.632         |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>904.117</b> | <b>1.682.317</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |      |                |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                      |      | 25.000         | 25.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode               |      | 240.388        | 684.059          |
| Overført resultat  |      | 638.729        | 973.258          |
| <b>Resultatdisponering</b>   |      | <b>904.117</b> | <b>1.682.317</b> |

Gross Invest ApS

Balance 30. juni 2018

|  | Note | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 3    | 9.540.826         | 10.093.326        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>9.540.826</b>  | <b>10.093.326</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 4, 5 | 2.449.447         | 709.059           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>2.449.447</b>  | <b>709.059</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>11.990.273</b> | <b>10.802.385</b> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 436.387           | 1.491.768         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 450.005           | 210.039           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>886.392</b>    | <b>1.701.807</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.289</b>      | <b>18.770</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>888.681</b>    | <b>1.720.577</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>12.878.954</b> | <b>12.522.962</b> |

Gross Invest ApS

Balance 30. juni 2018

|  | Note | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000            | 80.000            |
| Reserve for opskrivninger                          |      | 924.447           | 684.059           |
| Overført resultat                                  |      | 4.163.768         | 3.525.039         |
| Udbytte for regnskabsåret                          |      | 25.000            | 25.000            |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 6    | <b>5.193.215</b>  | <b>4.314.098</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 145.115           | 266.665           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>145.115</b>    | <b>266.665</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 3.859.268         | 4.027.873         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>3.859.268</b>  | <b>4.027.873</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 172.000           | 171.000           |
| Gæld til banker                                    |      | 1.503.098         | 1.415.649         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 24.093            | 75.831            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 285.667           | 257.575           |
| Selskabsskat                                       |      | 97.400            | 81.000            |
| Anden gæld   |      | 1.581.098         | 1.895.271         |
| Deposita   |      | 18.000            | 18.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.681.356</b>  | <b>3.914.326</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>7.540.624</b>  | <b>7.942.199</b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>12.878.954</b> | <b>12.522.962</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 8    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 9    |                   |                   |
| Ejerskab   | 10   |                   |                   |

## Gross Invest ApS

### Noter

|  | 2017/18          | 2016/17              |                    |                  |
|--|------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>   |                  |                      |                    |                  |
| Skat af årets resultat   | 16.400           | 81.000               |                    |                  |
| Udskudt skat af årets resultat   | -121.550         | 67.175               |                    |                  |
| Sambeskatningsskat   | 440              | 0                    |                    |                  |
| Regulering af tidl. års skat   | 0                | 4.457                |                    |                  |
|  | <b>-104.710</b>  | <b>152.632</b>       |                    |                  |
| <b>2. Skyldig selskabsskat</b>   |                  |                      |                    |                  |
| <b>Betalt skat</b>   |                  |                      |                    |                  |
| Aktuel skat  | 800              | 81.000               |                    |                  |
| Aktuel skat, tidligere år  | 81.000           | 0                    |                    |                  |
| Betalt áconto selskabsskat for indkomståret                                      | 0                | 0                    |                    |                  |
| <b>Skyldig skat pr. 30. juni 2018</b>  | <b>81.800</b>    | <b>81.000</b>        |                    |                  |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>  |                  |                      |                    |                  |
| Kostpris primo   | 8.388.725        | 4.725.887            |                    |                  |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                                       | 0                | 6.790.845            |                    |                  |
| Afgang i årets løb   | -552.729         | -3.128.007           |                    |                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>   | <b>7.835.996</b> | <b>8.388.725</b>     |                    |                  |
| Dagsværdireguleringer primo  | 1.704.601        | 1.212.113            |                    |                  |
| Årets reguleringer   | 229              | 1.704.601            |                    |                  |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver                      | 0                | -1.212.113           |                    |                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>  | <b>1.704.830</b> | <b>1.704.601</b>     |                    |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>9.540.826</b> | <b>10.093.326</b>    |                    |                  |
| <b>4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b> |                  |                      |                    |                  |
| <i>Associerede virksomheder</i>  |                  |                      |                    |                  |
| <b>Navn</b>  | <b>Hjemsted</b>  | <b>Ejerandel i %</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Resultat</b>  |
| RG Bolig ApS   | Frederiksberg    | 50,00                | 4.898.893          | 1.480.775        |
|  |                  |                      | <b>4.898.893</b>   | <b>1.480.775</b> |
| <b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>                               |                  |                      |                    |                  |
| Kostpris primo   |                  |                      | 25.000             | 25.000           |
| Tilgang i årets løb  |                  |                      | 1.500.000          | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>   |                  |                      | <b>1.525.000</b>   | <b>25.000</b>    |
| Opskrivninger primo  |                  |                      | 684.059            | 0                |
| Årets resultat   |                  |                      | 240.388            | 684.059          |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>  |                  |                      | <b>924.447</b>     | <b>684.059</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  |                  |                      | <b>2.449.447</b>   | <b>709.059</b>   |

## Noter

2017/18

2016/17

## 6. Egenkapitalopgørelse

|  | Virksomhedskapi<br>tal | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre<br>værdi metode | Overført resultat | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|--|------------------------|--|-------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital primo                        | 80.000                 | 684.059  | 3.525.039         | 25.000                 | 4.314.098        |
| Udbetalt udbytte fra sidste<br>år        | 0                      | 0  | 0                 | -25.000                | -25.000          |
| Forslag til årets<br>resultatdisponering | 0                      | 240.388  | 638.729           | 25.000                 | 904.117          |
|  | <b>80.000</b>          | <b>924.447</b>   | <b>4.163.768</b>  | <b>25.000</b>          | <b>5.193.215</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 13. februar 2013.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 3.859.268             | 172.000                  | 3.340.000             |
|                            | <b>3.859.268</b>      | <b>172.000</b>           | <b>3.340.000</b>      |

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til selskabets kreditinstitutter og bankforbindelser udstedt pantebreve stort hhv. EUR 676.300 og DKK 2.000.000 (50%) med pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af ejendommene udgør pr. statusdag DKK 9.540.825.

Gross Invest ApS har stillet sikkerhed for dattervirksomheden RG Bolg ApS for alt mellemværende med banken, dog maksimeret til kr. 2 mio.

## 10. Ejerskab

Anpartskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. 1.000 kr.                      80.000

Anparterne ejes 100 % af én anpartshaver.