

Regnskab & Bogføring ApS

Gross Invest ApS
Grundtvigsvej 27
1864 Frederiksberg C
CVR-nr. 35041133

Årsrapport
01-07-2018 - 30-06-2019

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-12-2019

Flemming Jensen
Dirigent

Gross Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Gross Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gross Invest ApS Grundtvigsvej 27 1864 Frederiksberg C
CVR-nr.	35041133
Stiftelsesdato	13-02-2013
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
Direktion	Amina Noor Ahmed, Direktør

Gross Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 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. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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 13-12-2019

Direktion

Amina Noor 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 01-07-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. -1.446.251, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 12.582.553, og en egenkapital på kr. 3.721.965.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Gross Invest ApS for 2018/19 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gross Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	25-50 år	0 %
Installationer:	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender, der ikke er opstået ved levering af serviceydelser.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 skatteaktiver 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.

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 for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		929.771	239.400
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.019	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.704.829	229
Driftsresultat		-776.077	239.629
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-261.125	240.388
Finansielle indtægter		66.209	501.649
Andre finansielle omkostninger		-428.963	-182.259
Resultat før skat		-1.399.956	799.407
Skat af årets resultat	2	-46.295	104.710
Årets resultat		-1.446.251	904.117
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-261.125	240.388
Overført resultat		-1.385.126	638.729
Resultatdisponering		-1.446.251	904.117

Gross Invest ApS**Balance 30. juni 2019**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	4.733.091	9.540.826
Materielle anlægsaktiver		4.733.091	9.540.826
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	2.188.322	2.449.447
Finansielle anlægsaktiver		2.188.322	2.449.447
Anlægsaktiver		6.921.413	11.990.273
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.267	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.781.080	436.387
Andre tilgodehavender		743.731	450.005
Tilgodehavender		5.586.078	886.392
Likvide beholdninger		75.062	2.289
Omsætningsaktiver		5.661.140	888.681
Aktiver		12.582.553	12.878.954

Gross Invest ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		663.322	924.447
Overført resultat		2.778.643	4.163.768
Udbytte for regnskabsåret		200.000	25.000
Egenkapital	7	3.721.965	5.193.215
Hensættelser til udskudt skat		673	145.115
Hensatte forpligtelser		673	145.115
Gæld til kreditinstitutter		3.688.197	3.859.268
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.688.197	3.859.268
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		172.000	172.000
Gæld til banker		1.513.317	1.503.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.986	24.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	285.667
Selskabsskat		206.400	97.400
Sambeskatningsskat		737	0
Anden gæld		3.234.278	1.581.098
Deposita		18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.171.718	3.681.356
Gældsforpligtelser		8.859.915	7.540.624
Passiver		12.582.553	12.878.954
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		

Noter

	2018/19	2017/18		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	190.000	16.400		
Udskudt skat af årets resultat	-144.442	-121.550		
Sambeskatningsskat	737	440		
	46.295	-104.710		
3. Skyldig selskabsskat				
Aktuel skat	190.000	16.400		
Aktuel skat, tidligere år	16.400	81.000		
Betalt áconto selskabsskat for indkomståret	0	0		
Skyldig skat pr. 30. juni 2019	206.400	97.400		
4. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	7.835.996	8.388.725		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	40.785	0		
Afgang i årets løb	-4.847.500	-552.729		
Kostpris ultimo	3.029.281	7.835.996		
Årets afskrivninger	-1.019	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.019	0		
Dagsværdireguleringer primo	0	1.704.601		
Årets reguleringer	0	229		
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	1.704.829	0		
Dagsværdireguleringer ultimo	1.704.829	1.704.830		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.733.091	9.540.826		
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
RG Bolig ApS	Frederiksberg	50,00	4.376.644	981.446
			4.376.644	981.446

Der er for datterselskabet konstateret en væsentlig fejl i regnskabstallene for 2017 / 2018, som er rettet i sammenligningstallene. Ændringen har medført en forringelse af årets resultat efter skat samt egenkapitalen med kr. 1.503.695,- i RG Bolig ApS.

Rettelserne er i Gross Invest ApS korrigeret i indeværende års tal.

Gross Invest ApS

Noter

	2018/19	2017/18
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	1.525.000	25.000
Tilgang i årets løb	0	1.500.000
Kostpris ultimo	1.525.000	1.525.000
Opskrivninger primo	924.447	684.059
Årets resultat	-261.125	240.388
Opskrivninger ultimo	663.322	924.447
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.188.322	2.449.447

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	924.447	4.163.768	25.000	5.193.215
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	-25.000	-25.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	-261.125	-1.385.126	200.000	-1.446.251
	80.000	663.322	2.778.642	200.000	3.721.964

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.688.197	172.000	3.340.000
	3.688.197	172.000	3.340.000

Noter

2018/19

2017/18

9. Eventualforpligtelser

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

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til selskabets kreditinstitutter udstedt pantebrev stort EUR 676.300 med pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af ejendommene udgør pr. statusdag DKK 4.733.091.

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

11. Ejerskab

Anpartskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. 1.000 kr. 80.000

Anparterne ejes 100 % af én anpartshaver.