

Grønningen 2 ApS

Guldbjergvej 17, 5400 Bogense

CVR-nr. 38 20 44 75

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2022

Dirigent:

.....

Mikael Brolykke Schibler

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grønningen 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 27. maj 2022

Direktion:

.....
Mikael Brolykke Schibler
direktør

.....
Søren Kildegaard Mandix
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Grønningen 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønningen 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 27. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Grønningen 2 ApS
Adresse, postnr., by	Guldbjergvej 17, 5400 Bogense
CVR-nr.	38 20 44 75
Stiftet	22. november 2016
Hjemstedskommune	Nordfyns
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Brolykke Schibler, Direktør Søren Kildeggard Mandix, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, udleje og sælge fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 4.646.772 kr. mod et overskud på 1.240.700 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 12.797.215 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. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	2.221.943	2.172.539
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.600.099	469.423
	Resultat før finansielle poster	6.822.042	2.641.962
	Finansielle indtægter	300	100
	Finansielle omkostninger	-864.409	-1.051.388
	Resultat før skat	5.957.933	1.590.674
2	Skat af årets resultat	-1.311.161	-349.974
	Årets resultat	<u>4.646.772</u>	<u>1.240.700</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.646.772	1.240.700
		<u>4.646.772</u>	<u>1.240.700</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	56.500.000	51.647.259
		<u>56.500.000</u>	<u>51.647.259</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.500.000</u>	<u>51.647.259</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	32	32
		<u>32</u>	<u>32</u>
	Likvide beholdninger	141.046	128.752
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.078</u>	<u>128.784</u>
	AKTIVER I ALT	<u>56.641.078</u>	<u>51.776.043</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	98.000	98.000
	Overført resultat	12.699.215	8.052.443
	Egenkapital i alt	<u>12.797.215</u>	<u>8.150.443</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.006.505	940.202
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.006.505</u>	<u>940.202</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	36.805.871	37.353.734
7	Gæld til banker	2.505.721	3.062.484
	Deposita	691.068	689.760
		<u>40.002.660</u>	<u>41.105.978</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.111.845	1.101.019
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	230.374	229.920
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	247.621	104.581
	Skyldig sambeskatningsbidrag	244.858	143.900
		<u>1.834.698</u>	<u>1.579.420</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>41.837.358</u>	<u>42.685.398</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>56.641.078</u></u>	<u><u>51.776.043</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	98.000	6.811.743	6.909.743
Overført via resultatdisponering	0	1.240.700	1.240.700
Egenkapital 1. januar 2021	98.000	8.052.443	8.150.443
Overført via resultatdisponering	0	4.646.772	4.646.772
Egenkapital 31. december 2021	98.000	12.699.215	12.797.215

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønningen 2 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af anlægsnote og egenkapitalopgørelse for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. 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. januar - 31. december

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under vareforbrug.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	244.858	143.900
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.066.303</u>	<u>206.074</u>
	<u>1.311.161</u>	<u>349.974</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	47.840.889
Tilgange	252.642
Kostpris 31. december 2021	<u>48.093.531</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	3.806.370
Årets værdireguleringer	<u>4.600.099</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>8.406.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>56.500.000</u></u>

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Investeringsejendomme

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

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens forventede performance for det kommende år på baggrund af indeværende års resultater, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede forecast udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2021 er 4,5 %. (2020: 4,75 %). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

Følsomhedsanalyse			
	Afkastprocent	Ejendomsværdi kr.	Egenkapital kr.
Ændring -0,25% procentpoint	4,25%	59.700.000	15.293.215
Anvendt afkastprocent	4,50%	56.500.000	12.797.215
Ændring +0,25% procentpoint	4,75%	54.000.000	10.847.215

5 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

kr.	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	98.000	98.000	98.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	48.000
	98.000	98.000	98.000	98.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.367.716	561.845	36.805.871	34.891.632
Gæld til banker	3.055.721	550.000	2.505.721	332.484
Deposita	691.068	0	691.068	0
	41.114.505	1.111.845	40.002.660	35.224.116

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Gæld til real- og andre kreditinstitutter

Virksomheden har indgået følgende langfristede lån:

Lån	Udløb	Fast/variable	Regnskabsmæssig værdi	
			2021	2020
kr.				
DLR Kredit, Hovedstol: 19.511.000, obligationslån	2050	Fast 1%	19.511.000	19.511.000
DLR Kredit, Hovedstol: 19.300.000 kontantlån	2050	Fast 1%	18.249.357	18.805.375
			<u>37.760.357</u>	<u>38.316.375</u>

Vægtet gennemsnitlig effektiv rente

Realkredit gæld med hovedstol på 19.511.000 har kurs på 94,3350 pr. 31.12.2021.

Realkredit gæld med hovedstol på 19.300.000 har kurs på 95,3340 pr. 31.12.2021.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Schibler Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 37.760. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør t.kr. 56.500. Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 5.000 med pant i virksomhedens grunde og bygninger.

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.”

Mikael Brolykke Schibler

Direktion

På vegne af: Grønningen 2 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-974250975994

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-30 09:22:49 UTC

NEM ID 

Mikael Brolykke Schibler

Dirigent

På vegne af: Grønningen 2 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-974250975994

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-30 09:22:49 UTC

NEM ID 

Søren Kildegaard Mandix

Direktion

På vegne af: Grønningen 2 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-895724475573

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-30 09:22:55 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-30 09:55:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J14YQ-4GSWB-LAON3-WK2WX-FNFH2-NXZFE

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>