

# Grejsdal Invest 4 ApS

Østre Alle 102, 9000 Aalborg

CVR-nr. 38 61 37 31

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2021.

---

**Kjeld Palsten**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Grejsdal Invest 4 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. marts 2021

### Direktion

Ole Ravn Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Grejsdal Invest 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grejsdal Invest 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 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.

Aalborg, den 29. marts 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grejsdal Invest 4 ApS Østre Alle 102 9000 Aalborg
	Telefon: 98129800
	CVR-nr.: 38 61 37 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Ravn Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre og videresælge boliger samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -6 t.kr. mod -7 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5 t.kr. mod -5 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-6.002</b>	<b>-7</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.002</b>	<b>-7</b>
Skat af årets resultat	<u>1.320</u>	<u>2</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.682</u></b>	<b><u>-5</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-4.682</u>	<u>-5</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-4.682</u></b>	<b><u>-5</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
2 Projektbeholdning	<u>3.788.819</u>	<u>3.601</u>
Varebeholdninger i alt	<u>3.788.819</u>	<u>3.601</u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>35.060</u>	<u>23</u>
Tilgodehavender i alt	<u>35.060</u>	<u>23</u>
Likvide beholdninger	<u>1.827</u>	<u>3</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.825.706</u></b>	<b><u>3.627</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.825.706</u></b>	<b><u>3.627</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-19.876	-15
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>30.124</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	97.719	64
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>97.719</u></b>	<b><u>64</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.691.863	3.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.691.863</u>	<u>3.522</u>
Anden gæld	6.000	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.000</u>	<u>6</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.697.863</u></b>	<b><u>3.528</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.825.706</u></b>	<b><u>3.627</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Noter

---

	2020 kr.	2019 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	89.876	86
Aktiverede finansieringsomkostninger	<u>-89.876</u>	<u>-86</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Projektbeholdning</b>		
Projektbeholdning før finansiering	3.525.867	3.428
Aktiverede finansieringsomkostninger	<u>262.952</u>	<u>173</u>
	<u><b>3.788.819</b></u>	<u><b>3.601</b></u>
<b>3. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.691.863	3.522
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><b>3.691.863</b></u>	<u><b>3.522</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabets moderselskab har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld pr. 31.12.20 på t.kr. 0. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdning.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser mv.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Andersen & Partners Holding ApS, CVR-nr. 28688466 som administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grejsdal Invest 4 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### Varebeholdning/projektbeholdning

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt, og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealisationsværdien, hvor denne skønnes lavere.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grejsdal Invest 4 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.