

Græsted 2017 ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 38 86 09 84

Årsrapport for tiden 1/7 2022 - 30/9 2023

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 22/11 2023.

Dirigent
Torben Røslér

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af egen fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022/23.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2022 - 30/9 2023 for Græsted 2017 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 22. november 2023

Direktion

Torben Røsler

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Græsted 2017 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Græsted 2017 ApS for tiden 1/7 2022 - 30/9 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 22. november 2023

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:
Regnskabet aflægges i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2022 - 30/9 2023

Note	2022/23	2021/22	
	kr.	kr.	
Indtægter			
	-181.050	-136.796	
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	-181.050	-136.796	
Resultat før finansiering			
	-181.050	-136.796	
	Renteudgifter, koncern	-154.371	0
	Finansielle udgifter	-26	-39.654
	Resultat før skat	-335.447	-176.450
2	Bereggede skatter	<u>59.574</u>	<u>41.009</u>
	Årets resultat	<u>-275.873</u>	<u>-135.441</u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	-275.873	-135.441
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-275.873</u>	<u>-135.441</u>

Balance pr. 30/9 2023

Note		30/9 2023	30/6 2022
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>13.664.286</u>	<u>13.000.000</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.664.286</u>	<u>13.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.664.286</u>	<u>13.000.000</u>
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>73.798</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>73.798</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>52.494</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>126.292</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u><u>13.790.578</u></u>	<u><u>13.000.000</u></u>

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-73.798	0
Udskudt skat, regulering	<u>14.224</u>	<u>-41.009</u>
	<u>-59.574</u>	<u>-41.009</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.241.694</u>	<u>2.227.470</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/7 2022		<u>2.273.347</u>
Tilgang/afgang		<u>664.286</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2023		<u>2.937.633</u>
Opskrivninger pr. 1/7 2022		10.726.653
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2023		<u>10.726.653</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2023		<u>13.664.286</u>
Ejendommen er under opførelse.		
4 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år		
Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 73.798 efter 12 måneder.		

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør ca. 13.664 t.kr.

Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsløer Heaven ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

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.”

Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-11-22 13:28:32 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-11-22 14:02:21 UTC



Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-11-22 14:03:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: E6YGU-70MCH-EGGAQ-ELOGU-IFVUY-A0415

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 tidsstempelt 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/validator>**