

# **Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 ApS**

c/o Bjarne Skovsborg Hansen, Kantorparken 28, 1. th, 8240 Risskov

CVR-nr. 39 53 32 43

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2021.

---

Bjarne Skovsborg Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. juni 2021

### Direktion

Morten Svendsen Volf

Bjarne Skovsborg Hansen

Troels Ellegaard Johnsen

### Bestyrelse

Morten Svendsen Volf

Bjarne Skovsborg Hansen

Troels Ellegaard Johnsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Aarhus C, den 30. juni 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 ApS c/o Bjarne Skovsborg Hansen Kantorparken 28, 1. th 8240 Risskov
	CVR-nr.: 39 53 32 43
	Stiftet: 30. april 2018
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Svendsen Volf Bjarne Skovsborg Hansen Troels Ellegaard Johnsen
<b>Direktion</b>	Morten Svendsen Volf Bjarne Skovsborg Hansen Troels Ellegaard Johnsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>299.282</b>	<b>298.330</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.671	-12.379
<b>Driftsresultat</b>	<b>286.611</b>	<b>285.951</b>
Andre finansielle indtægter	0	105
Øvrige finansielle omkostninger	-221.680	-220.595
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.931</b>	<b>65.461</b>
Skat af årets resultat	10.467	-39.412
<b>Årets resultat</b>	<b>75.398</b>	<b>26.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	75.398	26.049
<b>Disponeret i alt</b>	<b>75.398</b>	<b>26.049</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.994.288	4.963.112
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.994.288</u>	<u>4.963.112</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.994.288</u></b>	<b><u>4.963.112</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.224	0
Andre tilgodehavender	200	195
Periodeafgrænsningsposter	26.180	27.430
Tilgodehavender i alt	<u>31.604</u>	<u>27.625</u>
Likvide beholdninger	<u>54.998</u>	<u>56.964</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>86.602</u></b>	<b><u>84.589</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.080.890</u></b>	<b><u>5.047.701</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	160.925	85.528
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>210.925</b>	<b>135.528</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	46.033	56.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>46.033</b>	<b>56.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.713.770	2.855.853
Gæld til pengeinstitutter	746.388	774.716
Deposita	118.521	118.521
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.578.679	3.749.090
2 Kortfristet del af langfristet gæld	171.400	168.000
Gæld til pengeinstitutter	0	32.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.105	52.415
Gæld til associerede virksomheder	694.261	680.647
Anden gæld	322.487	173.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.245.253	1.106.583
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.823.932</b>	<b>4.855.673</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.080.890</b>	<b>5.047.701</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	85.527	135.527
Årets resultat	0	75.398	75.398
	<b>50.000</b>	<b>160.925</b>	<b>210.925</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### 2. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.857.770	144.000	2.713.770	2.151.534
Gæld til pengeinstitutter	773.788	27.400	746.388	643.316
Deposita	118.521	0	118.521	0
	<b>3.750.079</b>	<b>171.400</b>	<b>3.578.679</b>	<b>2.794.850</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 2.887 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.994 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstituttet på nom. 774 t.kr. er der i ovennævnte ejendom givet pant.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grimhøjvej 15 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salgsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle afskrivninger.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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 aconto-skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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