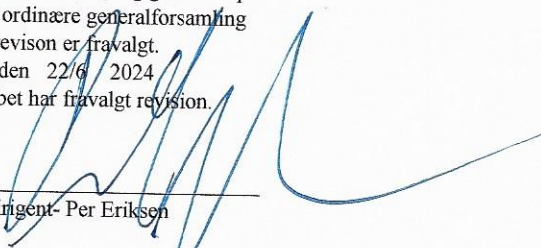


Græsted Centervej 5 ApS

CVR-nr. 40057404

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
revison er fravalgt.
den 22/6 / 2024
Selskabet har fravalgt revision.



Dingent- Per Eriksen

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

Græsted Centervej 5 aps
Borupvang 3
2750 Ballerup

CVR-nr. 40 05 7404

Stiftet - 27. november 2018

Hjemsted - ballerup kommune

Direktion
Per Eriksen



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Græsted Centervej 5 aps..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling samt resultat. Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 22. juni 2024

I ledelsen:

Per Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning og drift af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet anser resultatet som tilfredsstillende.

Værdien selskabets ejendom er opgjort til 18,5 mio..kr., som skønnes at svare til dagsværdien.

Dette er naturligvis behæftet med en usikkerhed ud fra de aktuelle markedsforhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræft forhold, der eksisterede på balancendagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skat af kommanditselskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i kommanditselskabets årsrapport.

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendommen værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger.

Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien

(markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld i investerings ejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
Lejeindtægter		1.247.283	1.207.364
Direkte omkostninger		<u>-153.539</u>	<u>-139.729</u>
Bruttoresultat		1.093.744	1.067.635
Andre eksterne omkostninger		-183.819	-8.326
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		<u>1.909.488</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.819.413	1.059.309
Finansielle indtægter	2	2.532.501	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-513.538</u>	<u>-178.772</u>
Resultat før skat		4.838.376	880.537
Aktuel skat		-122.000	-122.000
Regulering af udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Arets resultat		<u>4.716.376</u>	<u>758.537</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		4.716.376	758.537
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>4.716.376</u>	<u>758.537</u>

Balance pr. 31. decemberAktiver

	Note	2023	2022
Investeringsejendom		18.419.000	16.590.512
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>18.419.000</u>	<u>16.590.512</u>
Anlægsaktiver		<u>18.419.000</u>	<u>16.590.512</u>
Lejetilgodehavender		177.624	92.702
Andre tilgodehavender		7.052.500	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Tilgodehavender		<u>7.285.124</u>	<u>147.702</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.285.124</u>	<u>147.702</u>
Aktiver i alt		<u>25.704.124</u>	<u>16.738.214</u>

Balance pr. 31. decemberPassiver

	Note	2023	2022
Indbetalt stamkapital		51.000	51.000
Overført overskud		10.790.088	6.073.712
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	5	10.841.088	6.124.712
Udskudt skat		1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld		11.804.678	8.308.062
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.804.678	8.308.062
Kortfristet del af langfristet gæld	6	600.000	300.000
Bankgæld		612.909	260.222
Kreditorer		65.050	2.900
Skyldig selskabsskat		252.911	252.911
Anden gæld		277.488	239.407
Kortfristede gældsforpligtelser		1.808.358	1.055.440
Gældsforpligtelser		13.613.036	9.363.502
Passiver i alt		25.704.124	16.738.214
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
		0	0

nr

	2023	2022
<u>Personaleomkostninger</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<u>Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0
<u>Finansielle omkostninger</u>		
Renter prioritetsgæld og bank	513.538	178.772
Øvrige renter	0	0
	513.538	178.772
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	andre anlæg, driftsmate. i tilknytning til ejendommen	Investerings- ejendom
Kostpris primo	0	10.565.513
		0
kostpris		10.565.513
Værdiregulering til dagsværdi primo	0	6.000.000
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	0	6.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	18.419.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventede lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt et afkast på ca. 6 % bl.a. under hensyntagen til tomgang etc.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Markedsværdien af de indregnede investeringsejendomme påvirkes, af afkastkravet. Hvis afkastkravet henholdsvis stiger og falder med med 0,25%, betyder det, at ejendommens værdi ændre sig ca. 750 t.kr. i op- eller nedadgående retning.

	2023	2022
Egenkapital		
Indbetalt stamkapital primo	51.000	51.000
korrektioner tidligere år	0	0
indskud i året	0	0
	<u>51.000</u>	<u>51.000</u>
Indbetalt selskabskapital 31. december	51.000	51.000
Overkurs ved emission 1.januar	0	0
Overkurs ved emission 31. december	0	0
Overført overskud 1.januar	6.073.712	5.315.175
Andre reguleringer	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	4.716.376	758.537
Overført overskud 31. december	<u>10.790.088</u>	<u>6.073.712</u>
Henlagt til udbytte 1.januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>10.841.088</u>	<u>6.124.712</u>
Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.		
Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	10.604.678	7.108.062
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristet del	11.804.678	8.308.062
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>600.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>12.404.678</u>	<u>8.608.062</u>

Eventualforpligtelser
Der er ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld og bankgælden.