



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GRØNNINGEN VIBORG APS**  
**GL. SKIVEVEJ 76, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2024

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Grønningen Viborg ApS Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 40 64 18 58 Stiftet: 5. juli 2019 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Grønningen Viborg ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. februar 2024

Direktion:

---

Palle Munk Kjeldgaard-  
Christiansen

---

Benny Tolstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Grønningen Viborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønningen Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, køb, opførelse og udlejning af investerings-ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.138.851</b>	<b>1.230.364</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.000	-275.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.148.851</b>	<b>954.614</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	133.995	100.986
Andre finansielle omkostninger.....	2	-826.500	-352.686
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>456.346</b>	<b>702.914</b>
Skat af årets resultat.....	3	-101.102	-154.211
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>355.244</b>	<b>548.703</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		355.244	548.703
<b>I ALT</b> .....		<b>355.244</b>	<b>548.703</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		31.450.000	31.440.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>31.450.000</b>	<b>31.440.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.450.000</b>	<b>31.440.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.962	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.286.814	3.152.819
Andre tilgodehavender.....		13.026	6.613
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.307.802</b>	<b>3.159.432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.307.802</b>	<b>3.159.432</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.757.802</b>	<b>34.599.432</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		5.358.816	5.003.571
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.398.816</b>	<b>5.043.571</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.344.000	1.286.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.344.000</b>	<b>1.286.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.804.894	22.187.232
Anden gæld.....		396.315	395.325
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>22.201.209</b>	<b>22.582.557</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		410.813	452.056
Gæld til pengeinstitutter.....		127.698	108.956
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.350	14.367
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.181.895	4.897.221
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		43.102	160.211
Anden gæld.....		42.919	54.493
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.813.777</b>	<b>5.687.304</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>28.014.986</b>	<b>28.269.861</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.757.802</b>	<b>34.599.432</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	5.003.572	5.043.572
Forslag til resultatdisponering.....		355.244	355.244
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>5.358.816</b>	<b>5.398.816</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	133.995	100.986	
	<b>133.995</b>	<b>100.986</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	259.463	160.121	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	567.037	192.565	
	<b>826.500</b>	<b>352.686</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.102	160.211	
Regulering af udskudt skat.....	58.000	-6.000	
	<b>101.102</b>	<b>154.211</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		26.625.443	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>26.625.443</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		4.814.557	
Årets værdireguleringer.....		10.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		<b>4.824.557</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>31.450.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	31.450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	10.000

Selskabets investeringsejendom er færdigopført i november 2020 og indeholder 20 lejligheder i størrelsen 58-90 m<sup>2</sup>. Ejendommen er centralt beliggende i Viborg.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør ca. 1.416 tkr.

Afkastkravet anvendt er fastsat til 4,5%, hvilket er set under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. En stigning i afkastkrav på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 3,1 mio. kr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.215.707	410.813	19.978.456	22.639.288
Anden gæld.....	396.315	0	396.315	395.325
	<b>22.612.022</b>	<b>410.813</b>	<b>20.374.771</b>	<b>23.034.613</b>

#### Eventualposter mv.

6

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SCANTON HOLDING A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 22.215 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31.450 tkr.

2023	2022
------	------

#### Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grønningen Viborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der ikke direkte kan henføres til opførelse af selskabets ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.