

GREVANG EJENDOMME ApS
Fasanvænget 2, 6710 Esbjerg V

**Årsrapport for
perioden
1. januar til 31. december 2022**

CVR-nr. 40 89 04 75

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Simon Grevang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GREVANG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. juni 2023

Direktion

Simon Grevang
adm. direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet	GREVANG EJENDOMME ApS Fasanvænget 2 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 40 89 04 75
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 28. oktober 2019
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Esbjerg
Direktion	Simon Grevang, adm. direktør

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Bruttofortjeneste		692.565	45.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>332.879</u>	<u>45.840</u>
Resultat før finansielle poster		1.025.444	91.606
Finansielle omkostninger	1	<u>-118.461</u>	<u>-19.393</u>
Resultat før skat		906.983	72.213
Skat af årets resultat		<u>-190.358</u>	<u>-15.937</u>
Årets resultat		<u>716.625</u>	<u>56.276</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>716.625</u>	<u>56.276</u>
		<u>716.625</u>	<u>56.276</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	10.328.000	800.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>8.254.578</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.328.000</u>	<u>9.054.578</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.328.000</u>	<u>9.054.578</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>11.580</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>11.580</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>20.762</u>	<u>463.741</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.342</u>	<u>463.741</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.360.342</u></u>	<u><u>9.518.319</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		782.798	66.173
Egenkapital		822.798	106.173
Hensættelse til udskudt skat		83.315	10.085
Hensatte forpligtelser i alt		83.315	10.085
Gæld til realkreditinstitutter		6.407.976	6.695.560
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.407.976	6.695.560
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	230.000	231.000
Banker		455.344	598.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.042	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.691.000	1.334.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		306.000	510.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		122.282	6.104
Anden gæld		5.000	5.000
Deposita		235.585	22.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.046.253	2.706.501
Gældsforpligtelser i alt		9.454.229	9.402.061
Passiver i alt		10.360.342	9.518.319
Hovedaktivitet	4		
Eventualposter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	66.173	106.173
Årets resultat	0	716.625	716.625
Egenkapital 31. december 2022	40.000	782.798	822.798

Noter

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.896	3.000
Andre finansielle omkostninger	<u>102.565</u>	<u>16.393</u>
	<u>118.461</u>	<u>19.393</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		754.160
Tilgang i årets løb		<u>9.195.121</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>9.949.281</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		45.840
Årets værdireguleringer		<u>332.879</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>378.719</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>10.328.000</u>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Investeringsejendomme omfatter 13 lejemål som er centralt beliggende i Esbjerg.

Det samlede BBR-areal udgør 848 m² og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 12.179/m².

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr 491.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 4,75% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 983.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.926.560	6.637.976	230.000	5.581.382
	6.926.560	6.637.976	230.000	5.581.382

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

5 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør t.kr. 10.328.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GREVANG EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Simon Grevang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Grevang

adm. direktør

ID: 3f8b6c8f-37f3-4a83-832b-24d7e57803b2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 14:50:31

Underskrevet med MitID



Simon Grevang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Grevang

dirigent

ID: 3f8b6c8f-37f3-4a83-832b-24d7e57803b2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 14:50:31

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e80229kspKu250341583

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.