

**GREVANG EJENDOMME ApS**  
**Fasanvænget 2, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for  
perioden  
1. januar til 31. december 2021**

---

**CVR-nr. 40 89 04 75**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022

---

Simon Grevang  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 V, den 8. juni 2022

### Direktion

Simon Grevang  
adm. direktør

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	GREVANG EJENDOMME ApS Fasanvænget 2 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 40 89 04 75
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 28. oktober 2019
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Simon Grevang, adm. direktør

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.766</b>	<b>36.301</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		45.840	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>91.606</b>	<b>36.301</b>
Finansielle omkostninger	1	-19.393	-23.192
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.213</b>	<b>13.109</b>
Skat af årets resultat		-15.937	-3.212
<b>Årets resultat</b>		<b><u>56.276</u></b>	<b><u>9.897</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		56.276	9.897
		<b><u>56.276</u></b>	<b><u>9.897</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	800.000	754.160
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	8.254.578	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.054.578</u>	<u>754.160</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.054.578</u>	<u>754.160</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>463.741</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>463.741</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>9.518.319</u></u>	<u><u>754.160</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		66.173	9.897
<b>Egenkapital</b>		<b><u>106.173</u></b>	<b><u>49.897</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		10.085	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>10.085</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.695.560	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>6.695.560</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	231.000	0
Banker		598.397	533.011
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.334.000	135.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		510.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.104	3.212
Anden gæld		5.000	5.000
Deposita		22.000	22.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.706.501</u></b>	<b><u>704.263</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.402.061</u></b>	<b><u>704.263</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.518.319</u></b>	<b><u>754.160</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	9.897	49.897
Årets resultat	0	56.276	56.276
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>66.173</b>	<b>106.173</b>



## Noter

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.000	1.100
Andre finansielle omkostninger	16.393	22.092
	<b>19.393</b>	<b>23.192</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		754.160
Kostpris 31. december 2021		754.160
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		45.840
Værdireguleringer 31. december 2021		45.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>800.000</b>

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

Investeringsejendomme omfatter 1 lejemål som er centralt beliggende i Esbjerg.

Det samlede BBR-areal udgør 59 m<sup>2</sup> og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 13.559/m<sup>2</sup>.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr 38.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 4,75% pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 77.

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

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>8.254.578</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>8.254.578</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>8.254.578</u></u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>6.926.560</u>	<u>231.000</u>	<u>5.811.417</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>6.926.560</u></u></b>	<b><u><u>231.000</u></u></b>	<b><u><u>5.811.417</u></u></b>

### 5 Hovedaktivitet

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

### 6 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.

## Noter

### 7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør t.kr. 8.255.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GREVANG EJENDOMME ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

#### 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 gælds metode 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 netto realisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

Som adm. direktør

PID: 9208-2002-2-715001905744

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 22:51:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Simon Grevang

Som dirigent

PID: 9208-2002-2-715001905744

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 22:51:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c63ad1tsQN2477922Z7

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](http://www.esignatur.dk).