

# Grandio ApS

Pilestræde 21, 3. 4, 1112 København K  
CVR-nr. 41 32 87 46

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.12.23

Alexander Krøjgaard Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Grandio ApS  
c/o Alexander Petersen  
Pilestræde 21, 3. 4  
1112 København K

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 41 32 87 46  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Alexander Krøjgaard Petersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Ringkjøbing Landbobank  
Nykredit Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Grandio ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. december 2023

**Direktionen**

Alexander Krøjgaard Petersen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Grandio ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Grandio ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 7. december 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Dahl Allentoft

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne46632

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 2.024.417 mod DKK 940.973 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.560.575.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.197.009</b>	<b>1.438.618</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	941.332	200.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.138.341</b>	<b>1.638.618</b>
Finansielle indtægter	1.364.227	240.161
Finansielle omkostninger	-888.972	-668.667
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.613.596</b>	<b>1.210.112</b>
Skat af årets resultat	-589.179	-269.139
<b>Årets resultat</b>	<b>2.024.417</b>	<b>940.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.024.417	940.973
<b>I alt</b>	<b>2.024.417</b>	<b>940.973</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.000.000	18.200.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.000.000</b>	<b>18.200.000</b>
	Andre tilgodehavender	7.784.119	6.806.219
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.784.119</b>	<b>6.806.219</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.784.119</b>	<b>25.006.219</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	3.684.344	3.545.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.684.344</b>	<b>3.545.000</b>
	Andre tilgodehavender	324.113	253.784
2	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>324.113</b>	<b>253.784</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.850</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.059.307</b>	<b>3.798.784</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.843.426</b>	<b>28.805.003</b>



	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	7.520.575	5.496.158
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.560.575</b>	<b>5.536.158</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.595.473	1.290.974
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.595.473</b>	<b>1.290.974</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter	7.827.566	6.711.811
<sup>3</sup> Anden gæld	10.788.670	11.036.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.616.236</b>	<b>17.748.051</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	366.075	371.782
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.783.913	3.067.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.799	25.298
Deposita	403.605	377.914
Selskabsskat	286.796	264.506
Anden gæld	191.954	123.123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.071.142</b>	<b>4.229.820</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.687.378</b>	<b>21.977.871</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.843.426</b>	<b>28.805.003</b>

<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

<sup>6</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	40.000	5.496.158
Forslag til resultatdisponering	0	2.024.417
Saldo pr. 30.06.23	40.000	7.520.575

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Kursgevinst, omlægning af realkreditlån	Finansielle indtægter	1.035.939	0
I alt		1.035.939	0

### 2. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	7.746.610	6.806.219
--	-----------	-----------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	366.075	6.344.742	8.193.641	7.083.593
Anden gæld	0	0	10.788.670	11.036.240
I alt	366.075	6.344.742	18.982.311	18.119.833

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	22.000.000	22.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	941.332	941.332

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien på Bizonvej 2, 8464 Galten er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.444 og et afkastkrav på 8%. Fastsættelse af dagsværdien på Gothersgade 25, 1., 1123 København K er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 141 og et afkastkrav på 4%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.23.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.258 og til pengeinstitut t.DKK 784 er der givet pant i Bizonvej 2, 8464 Galten, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.DKK 2.000 er der givet pant i Gothersgade 25, 1., 1123 København K, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.DKK 2.000 er der givet pant i varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.684.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.