

---

# ***Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS***

Dali Allé 1, 9610 Nørager

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 41 70 22 49

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/10 2022

Marianne Hedevang  
Lyngdorf  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rebild, den 31. oktober 2022

## Direktion

Marianne Hedevang Lyngdorf  
adm. direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerens etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrog  
statsautoriseret revisor  
mne34161

Kenneth Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne47923

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS  
Dali Allé 1  
9610 Nørager

CVR-nr.: 41 70 22 49  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Stiftet: 22. september 2020  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rebild

**Direktion**

Marianne Hedevang Lyngdorf

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 287.514, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 319.659.

## Kapitalberedskabet

Årsrapporten for selskabet er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift. For yderligere omtale henvises til note 1.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-242.954</b>	<b>-56.232</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-70.194	-25.319
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-313.148</b>	<b>-81.551</b>
Finansielle omkostninger	2	-54.564	-11.838
<b>Resultat før skat</b>		<b>-367.712</b>	<b>-93.389</b>
Skat af årets resultat	3	80.198	21.244
<b>Årets resultat</b>		<b>-287.514</b>	<b>-72.145</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-287.514	-72.145
		<b>-287.514</b>	<b>-72.145</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		2.898.549	1.493.831
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.846	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.943.395</b>	<b>1.493.831</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.943.395</b>	<b>1.493.831</b>
Andre tilgodehavender		207.009	9.276
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		108.560	21.244
Periodeafgrænsningsposter		3.604	832
<b>Tilgodehavender</b>		<b>319.173</b>	<b>31.352</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.040</b>	<b>31.353</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>328.213</b>	<b>62.705</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.271.608</b>	<b>1.556.536</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-359.659	-72.145
<b>Egenkapital</b>		<b>-319.659</b>	<b>-32.145</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.118	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.118</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		1.299.576	1.392.029
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.299.576</b>	<b>1.392.029</b>
Kreditinstitutter	4	91.632	89.467
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.175.198	100.333
Anden gæld		17.743	6.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.284.573</b>	<b>196.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.584.149</b>	<b>1.588.681</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.271.608</b>	<b>1.556.536</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	40.000	-72.145	-32.145
Årets resultat	0	-287.514	-287.514
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>40.000</b>	<b>-359.659</b>	<b>-319.659</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Årsrapporten for selskabet er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Selskabets moderselskab, Newani Ejendom ApS, har erklæret at ville træde tilbage i forhold til øvrige kreditorer for sine tilgodehavender i selskabet. Moderselskabet har endvidere tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt, således at det kan fortsætte driften frem til den ordinære generalforsamling i 2023.

Ledelsen har dermed sikret, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab til fortsat drift.

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32.114	333
Andre finansielle omkostninger	22.450	11.505
	<b>54.564</b>	<b>11.838</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-87.316	-21.244
Årets udskudte skat	7.118	0
	<b>-80.198</b>	<b>-21.244</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	919.019	1.112.968
Mellem 1 og 5 år	380.557	279.061
Langfristet del	1.299.576	1.392.029
Inden for 1 år	91.632	89.467
	<b>1.391.208</b>	<b>1.481.496</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på	2.898.549	1.493.831

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lyngdorf Familie Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Den mindste koncern, hvori selskabet indgår som datterselskab i koncernregnskaber aflægges af Lyngdorf Familie Holding ApS, CVR-nr. 38 64 09 09.

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Lyngdorf Familie Holding ApS	Aarhus

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grynderupvejen 5 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og måles til det modtagne vederlag eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring og administration.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Lyngdoft Familie Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært overaktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og eventuel restværdi revurderes årligt.

#### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært overaktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.