

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Grænsebundgaard ApS

Næsset 16  
8700 Horsens

CVR-nr. 41 72 80 78

## Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/06 2022

---

Claus Grænse Bundgaard  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Græsebundgaard ApS  
Næsset 16  
8700 Horsens

CVR-nr.: 41 72 80 78  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 31. december 2021  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Claus Grænse Bundgaard, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 for Grænsbundgaard 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. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. juni 2022

### Direktion

Claus Grænse Bundgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Grænsbundgaard ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Grænsbundgaard ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

Horsens, den 14. juni 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 20.750, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 220.750.

Årets resultat er som forventet

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grænsbundgaard ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægterne kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler 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 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.142</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(115.318)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.824</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(8.074)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.750</u></b>
Overført resultat		<u>20.750</u>
		<b><u>20.750</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>4.029.546</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.029.546</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.029.546</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.193</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.193</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>522.506</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>526.699</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>4.556.245</b></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		200.000
Overført resultat		<u>20.750</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>220.750</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.797.812
Deposita		<u>41.425</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.839.237</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	79.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.007
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.396.548
Selskabsskat		8.074
Anden gæld		<u>10.292</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.496.258</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.335.495</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.556.245</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	0	0	0
Kontant stiftelse	200.000	0	200.000
Årets resultat	0	20.750	20.750
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>20.750</u></b>	<b><u>220.750</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>115.318</u>
	<u><b>115.318</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>8.074</u>
	<u><b>8.074</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u><b>Investerings-</b></u>
	<u><b>ejendomme</b></u>
Tilgang i årets løb	<u>4.029.546</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>4.029.546</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>4.029.546</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Boligudlejningsejendomme i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommens budgetterede driftsresultat på 87 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende år, da dette tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,09 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for sekundære beliggende boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på t.kr. 4.030

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 5,1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	4.461.606	4.029.546	3.664.891
Ændring i dagsværdi	432.060	0	(364.655)

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.877.149	79.337	1.539.561
Deposita	0	41.425	0	0
	<b>0</b>	<b>1.918.574</b>	<b>79.337</b>	<b>1.539.561</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.941, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.030.