

Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS

Grimhøjvej 6, 8220 Brabrand

CVR-nr. 42 14 17 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2024.

Torben Stigaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 6. maj 2024

Direktion

Torben Stigaard
direktør

Jesper Bang Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisors 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 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 6. maj 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Thomas Amby
statsautoriseret revisor
mne29474

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS Grimhøjvej 6 8220 Brabrand |
| | CVR-nr.: 42 14 17 71 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Torben Stigaard, direktør Jesper Bang Jørgensen, direktør |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejning af erhvervslejemål, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 213.171 mod 58.361 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -52.686 mod -113.140 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Kapitalberedskab

Selskabet har som følge af årets resultat tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er som konsekvens af her omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab.

Anpartshaverne har erklæret, at de vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for driften for Selskabet de kommende 12 måneders drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 213.171 | 58.361 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -107.825 | -68.926 |
| Driftsresultat | 105.346 | -10.565 |
| Andre finansielle indtægter | 929 | 15.817 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -149.281 | -128.918 |
| Resultat før skat | -43.006 | -123.666 |
| Skat af årets resultat | -9.680 | 10.526 |
| Årets resultat | -52.686 | -113.140 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -52.686 | -113.140 |
| Disponeret i alt | -52.686 | -113.140 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>4.714.250</u> | <u>4.822.075</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>4.714.250</u> | <u>4.822.075</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.714.250</u> | <u>4.822.075</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.628 | 39.415 |
| Udsudte skatteaktiver | | 3.882 | 13.562 |
| Andre tilgodehavender | | <u>5.739</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>11.249</u> | <u>52.977</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>243.404</u> | <u>167.292</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>254.653</u> | <u>220.269</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.968.903</u> | <u>5.042.344</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | <u>-37.711</u> | <u>14.976</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>2.289</u> | <u>54.976</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.750.301 | 1.847.299 |
| | Deposita | <u>182.600</u> | <u>182.600</u> |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.932.901</u> | <u>2.029.899</u> |
| 3 | Kortfristet del af langfristet gæld | 96.998 | 95.911 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 75.220 | 70.329 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.805.149 | 2.696.422 |
| | Selskabsskat | 0 | 3.036 |
| | Anden gæld | 56.346 | 59.649 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>32.122</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.033.713</u> | <u>2.957.469</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>4.966.614</u> | <u>4.987.368</u> |
| | Passiver i alt | <u>4.968.903</u> | <u>5.042.344</u> |
| 1 | Kapitalberedskab | | |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Eventualposter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|--------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -37.711 | -37.711 |
| | 40.000 | -37.711 | 2.289 |

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet har som følge af årets resultat tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er som konsekvens af her omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab.

Anpartshaverne har erklæret, at de vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for driften for Selskabet de kommende 12 måneders drift.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 149.281 | 128.918 |
| | <u>149.281</u> | <u>128.918</u> |

3. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 31/12 2023</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2023</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.847.299 | 96.998 | 1.750.301 | 1.351.179 |
| Deposita | 182.600 | 0 | 182.600 | 0 |
| | <u>2.029.899</u> | <u>96.998</u> | <u>1.932.901</u> | <u>1.351.179</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.847 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.714 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 20-50 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acon-toskatter.

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 i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.