

Glerup Development ApS

Roskildevej 19

7441 Bording

CVR-nummer 42 28 10 93

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 23/6 2023

Joachim Glerup Verwold
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Glerup Development ApS
Roskildevej 19
7441 Bording

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 42281093

Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Joachim Glerup Verwold

Pengeinstitut

Spar Nord

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Glerup Development ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, 22. juni 2023

Direktionen:

Joachim Glerup Verwold

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Glerup Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Glerup Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets 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 revisoreres 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Randers SØ, 22. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Mads Anker Jensen
Statsautoriseret revisor
mne45819

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel af byggegrunde samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Ledelsen har valgt at investeringsejendomme fremover skal måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Anvendt regnskabspraksis er ændret da det er ledelsens vurdering at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi giver et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat. Forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien er indregnet direkte i resultatopgørelsen og der er foretaget tilpasning af sammenligningstillene.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er for 2021 en forringet balancesum med TDKK 1.257, et forværret resultat med TDKK 1.257, samt en øget udskudt skat med TDKK 354. For 2022 er den beløbsmæssige effekt af praksisændringen en forbedret balancesum med TDKK 2.199 og et forbedret resultat med TDKK 2.199, samt en øget udskudt skat med TDKK 620.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-215.545	-4
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	2.828.134	-1.621
	Resultat før finansielle poster	2.612.589	-1.625
1	Finansielle omkostninger	-147.764	-63
	Resultat før skat	2.464.825	-1.688
2	Skat af årets resultat	-542.448	370
	Årets resultat	1.922.377	-1.318
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.922.377	-1.318
	Resultatdisponering i alt	1.922.377	-1.318
3	Antal beskæftigede		

	2022	2021
Note	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december		
Investeringsejendomme	6.050.000	1.600
Materielle anlægsaktiver	6.050.000	1.600
Anlægsaktiver i alt	6.050.000	1.600
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	1.622
Varebeholdninger	0	1.622
Udsudte skatteaktiver	0	370
Tilgodehavender	0	370
Likvide beholdninger	0	699
Omsætningsaktiver i alt	0	2.691
Aktiver i alt	6.050.000	4.291

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	604.449	-1.318
	Egenkapital i alt	644.449	-1.278
	Hensættelser til udskudt skat	172.201	0
	Hensatte forpligtelser	172.201	0
	Kreditinstitutter	3.257.187	2.922
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.750	700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.924.580	1.912
	Anden gæld	834	1
	Periodeafgrænsningsposter	0	14
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.233.350	5.569
	Gældsforpligtelser i alt	5.233.350	5.569
	Passiver i alt	6.050.000	4.291
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Egenkapital 1. januar 2022 jf. årsregnskabet	40	-61	-21
Akkumuleret effekt af ændring i anvendt regnskabs praksis	0	-1.257	-1.257
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	40	-1.318	-1.278
Årets resultat	0	1.922	1.922
Egenkapital ultimo	40	604	644

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	57.669	29
Andre finansielle omkostninger	90.095	35
Finansielle omkostninger i alt	147.764	63
2		
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	542.448	-370
Skat af årets resultat i alt	542.448	-370
3		
Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ingen ansatte haft, foruden en ulønnet direktør.		
4		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JGP Invest ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regn-skabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 6.050.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ledelsen har valgt at investeringsejendomme fremover skal måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Anvendt regnskabspraksis er ændret da det er ledelsens vurdering at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi giver et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat. Forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien er indregnet direkte i resultatopgørelsen og der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er for 2021 en forringet balancesum med TDKK 1.257, et forringet resultat med TDKK 1.257, samt en øget udskudt skat med TDKK 354. For 2022 er den beløbsmæssige effekt af praksisændringen en forbedret balancesum med TDKK 2.199 og et forbedret resultat med TDKK 2.199, samt en øget udskudt skat med TDKK 620.

Årsregnskabet er, udover ovenstående beskrevet, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Stuehus:

Henset til markedssituationen er dagsværdien for ejendommen (Stuehuset) beregnet ud fra et afkast på 5,5 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med -136 TDKK, og en ændring med minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 164 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 TDKK.

Jernbanegade 15:

Ved beregning og fastsættelse af kapitalværdien anvendes gældende markedsforhold på balancedagen, eksterne ejendomsvaluar vurderinger samt salgssum i efterfølgende regnskabsår til fastsættelse af dagsværdien. Selskabet har i efterfølgende regnskabsår frasolgt 5,76 hektar til 3.600 TDKK. Det resterende jordstykke på 4,12 hektar er efter Landbrugslovens § 3 fredet og på baggrund heraf fastsat til 200 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 2.928 TDKK.

Remmevej 23:

Ved beregning og fastsættelse af kapitalværdien anvendes gældende markedsforhold på balancedagen samt tidligere salgspriser til fastsættelse af dagsværdien. Selskabet har 3 hektar som i årsregnskabet er indregnet til 650 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør -100 TDKK.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Joachim Glerup Verwold

Direktionsmedlem

Serienummer: 16f965ea-057b-4ce0-a4e3-35c0ca2bfd66

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-26 12:23:14 UTC



Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:67727822

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-06-28 07:54:56 UTC



Joachim Glerup Verwold

Dirigent

Serienummer: 16f965ea-057b-4ce0-a4e3-35c0ca2bfd66

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-30 13:36:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 71FYB-X4E11-PUK42-KQDPC-XEA30-GUAW5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>