

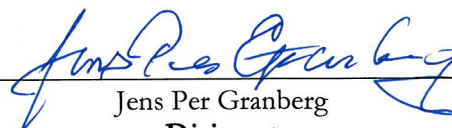
**Granberg Ejendomme ApS**

Mosegårdvej 23  
5592 Ejby

CVR nr. 43 31 69 15

**Årsrapport 2023**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **8. april** **2024**



Jens Per Granberg  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Granberg Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 5. april 2024

Direktion



**Jens Per Granberg**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Granberg Ejendomme ApS**

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

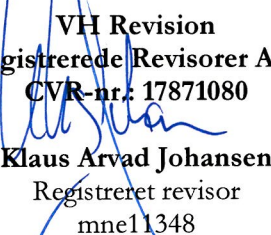
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 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 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.

Odense, den 5. april 2024

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**  
  
**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Granberg Ejendomme ApS  
Mosegårdvej 23  
5592 Ejby

E-mail: jpg@eto-garments.com

CVR-nr.: 43 31 69 15  
Stiftet: 7. juni 2022  
Kommune: Middelfart  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Per Granberg

**Pengeinstitut**

Totalbanken Erhverv  
Bredgade 95  
5560 Aarup

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Granberg Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter forbrug og omkostninger i relation til udlejning af ejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	50 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>128.801</b>	<b>86.557</b>
Afskrivninger.....	-25.048	-25.048
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>103.753</b>	<b>61.509</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-33.665	-37.537
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>70.088</b>	<b>23.972</b>
Beregnete skatter.....	-15.406	-7.621
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>54.682</b>	<b>16.351</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	54.682	16.351
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>54.682</b>	<b>16.351</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	2.454.654	2.479.702
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>2.454.654</u>	<u>2.479.702</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>2.454.654</u>	<u>2.479.702</u>
Andre tilgodehavender .....	25.841	13.944
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>25.841</u>	<u>13.944</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>10.432</u>	<u>102.312</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>36.273</u>	<u>116.256</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>2.490.927</u></u>	<u><u>2.595.958</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	568.439	513.757
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>608.439</b>	<b>553.757</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	194.128	184.640
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>194.128</b>	<b>184.640</b>
Prioritetsgæld.....	1.288.035	1.357.398
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	283.200	283.200
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.571.235</b>	<b>1.640.598</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	69.363	68.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.000	64.152
Selskabsskat.....	5.918	0
Anden gæld.....	19.686	10.731
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	15.158	73.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>117.125</b>	<b>216.963</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.688.360</b>	<b>1.857.561</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>2.490.927</b>	<b>2.595.958</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overkurs ved emission primo .....	0	497.406
Overført til frie reserver .....	0	-497.406
<b>Overkurs ved emission ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	513.757	0
Årets resultat.....	54.682	16.351
Overført fra overkurs ved emission .....	0	497.406
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>568.439</b>	<b>513.757</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>608.439</b>	<b>553.757</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal ansatte i regnskabsåret.....	1	1

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.426.072	1.357.398	69.363	1.003.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	283.200	283.200	0	0
	<u>1.709.272</u>	<u>1.640.598</u>	<u>69.363</u>	<u>1.003.550</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Bredgade 10	1.497.000	2.454.654

5. april 2024

KJ/CDR/CC/2