

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

**Granhøjen 10 pS
Pilevej 2C
3300 Frederiksværk**

CVR-nr. 43982184

Årsrapport 2023
1. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10. juni 2024

Dirigent:

Jan Søe-Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2-4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 6 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 7-8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10-12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 11. april - 31. december 2023 for Granhøjen 10 ApS, der udviser et resultat på **kr. 4.486.236** og en egenkapital på **kr. 4.528.236**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi erklærer endvidere at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

Frederiksværk, den 10. juni 2024

Direktionen:

Jan Søe-Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for kommende regnskabsår ikke skal revideres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Granhøjen 10 ApS

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Granhøjen 10 ApS for regnskabsåret 11. april - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 10. juni 2024

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er investering i, projektudvikling af og overdragelse af fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret 2023:

Årets resultat udgør kr. 4.486.236, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 20.714.112, og en egenkapital på kr. 4.528.236.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
11. APRIL - 31. DECEMBER 2023

| Noter | Spec. | 2023 |
|--|-------|-------------------------|
| Bruttotab | 1 | -132.813 |
| 1 Personaleudgifter | | <u>0</u> |
| Indtjeningsbidrag | | -132.813 |
| Dagværdiregulering investeringsejendomme | | <u>5.884.375</u> |
| Driftsresultat | | 5.751.562 |
| Finansieringsindtægter | 2 | 123 |
| Finansieringsudgifter | 3 | <u>-100</u> |
| Resultat før skat | | 5.751.585 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-1.265.349</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>4.486.236</u></u> |
| Der foreslås anvendt således: | | |
| Overført til næste år | | <u>4.486.236</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>4.486.236</u></u> |

| BALANCE | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Noter | Spec. | 31.12.2023 |
| AKTIVER | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | |
| Ejendom | | <u>20.700.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | <u>20.700.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>20.700.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>5.274</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>5.274</u> |
| Likvide beholdninger | 6 | <u>8.838</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>14.112</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>20.714.112</u></u> |

BALANCE

| Noter | Spec. | 31.12.2023 |
|-------------------------------|-------|--------------------------|
| PASSIVER | | |
| EGENKAPITAL | | |
| | | 42.000 |
| | | 4.486.236 |
| | | <u>4.528.236</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | 7 | <u>4.528.236</u> |
| HENSÆTTELSER | | |
| | | 1.265.349 |
| | | <u>1.265.349</u> |
| HENSÆTTELSER I ALT | | <u>1.265.349</u> |
| GÆLD | | |
| Kortfristet gæld: | | |
| | | 115.527 |
| | | 14.805.000 |
| | 8 | <u>14.805.000</u> |
| Kortfristet gæld i alt | | <u>14.920.527</u> |
| GÆLD I ALT | | <u>14.920.527</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>20.714.112</u></u> |

- 2 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38
- 3 Ejerforhold
- 4 Sikkerheder og pantsætninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

| Noter | 2023 | | |
|---|-----------------------------|--|----------------------|
| 1 PERSONALEUDGIFTER | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte | | | <u><u>0</u></u> |
| 2 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38 | | | |
| | | Ændring indregnet direkte over: | |
| | Dagsværdi ultimo | Resultat- opgørelsen | Egenkapitalen |
| Investeringsejendomme | <u><u>20.700.000</u></u> | <u><u>5.884.375</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| 3 EJERFORHOLD | | | |
| Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af selskabskapitalen: | | | |
| JHSP ApS Pilevej 2C 3300 Frederiksværk | | | |
| Titan Ejendomme ApS St. Kongensgade 69, 2. th. 1264 København K | | | |
| 3 Wernebo Invest ApS Pilevej 2C 3300 Frederiksværk | | | |
| 4 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER | | | |
| Selskabet har ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætninger. | | | |
| 5 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER MV. | | | |
| Eventualforpligtelser: | | | |
| Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier. | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttotab.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning:

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles investeringsejendomme til kostpris. Investeringsejendomme afskrives ikke.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 32.000 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 32.000.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

Skyldig skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Henrik Søe-Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Henrik Søe-Pedersen

Direktør

ID: c385f940-10b1-4702-aa26-a96804a00c60

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 15:46:27

Underskrevet med MitID



Jan Henrik Søe-Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Henrik Søe-Pedersen

Dirigent

ID: c385f940-10b1-4702-aa26-a96804a00c60

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 15:46:27

Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Dørffer

Revisor

ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 16:06:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2af92bgTXhT251851802

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.