

Grønborg Ejendomme ApS

Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 76 82 22

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2024

Dirigent:

.....
Peter Grønborg Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 4. november 2024
Direktion:

.....
Heidi Grønborg Hierzmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Grønborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. november 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor
mne35422

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Grønborg Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Spiesgade 1 A, 9400 Nørresundby
CVR-nr.	33 76 82 22
Stiftet	27. juni 2011
Hjemstedskommune	Nørresundby
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Heidi Grønborg Hierzmann
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 16.853 kr. mod et overskud på 29.489 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 13.803.869 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	348.492	601.646
2	Personaleomkostninger	-328.043	-364.034
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	20.449	237.612
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.181	-200.000
	Resultat før finansielle poster	12.268	37.612
3	Finansielle indtægter	9.481	1.770
4	Finansielle omkostninger	-143	-1.575
	Resultat før skat	21.606	37.807
5	Skat af årets resultat	-4.753	-8.318
	Årets resultat	16.853	29.489
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	16.853	29.489
		16.853	29.489

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings ejendomme	15.560.000	14.900.000
		<u>15.560.000</u>	<u>14.900.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	12.000	0
		<u>12.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.572.000</u>	<u>14.900.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20
	Andre tilgodehavender	38.371	13.163
		<u>38.371</u>	<u>13.183</u>
	Likvide beholdninger	<u>77.152</u>	<u>762.500</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>115.523</u>	<u>775.683</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.687.523</u>	<u>15.675.683</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	13.723.869	13.707.016
	Egenkapital i alt	<u>13.803.869</u>	<u>13.787.016</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.601.247	1.603.047
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.601.247</u>	<u>1.603.047</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.241	22.346
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.428	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	6.553	52.318
	Deposita	170.105	159.175
	Anden gæld	18.080	51.781
		<u>282.407</u>	<u>285.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>282.407</u>	<u>285.620</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.687.523</u>	<u>15.675.683</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	13.707.016	13.787.016
Overført via resultatdisponering	0	16.853	16.853
Egenkapital 30. juni 2024	80.000	13.723.869	13.803.869

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønborg Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og modtagelse af betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 m.v.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme.

Deposita, finansielle anlægsaktiver

Deposita måles ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

kr.	2023/24	2022/23
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	322.838	358.864
Andre omkostninger til social sikring	5.205	5.170
	<u>328.043</u>	<u>364.034</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20
Andre finansielle indtægter	9.481	1.750
	<u>9.481</u>	<u>1.770</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	130	0
Andre finansielle omkostninger	13	1.575
	<u>143</u>	<u>1.575</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.553	52.318
Årets regulering af udskudt skat	-1.800	-44.000
	<u>4.753</u>	<u>8.318</u>

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investerings ejendomme består primært af centralt beliggende beboelsesejendomme i Nørresundby.

kr.	2023/24	2022/23
Dagsværdi 1. juli	14.900.000	15.100.000
Tilgang	668.181	0
Årets værdireguleringer	-8.181	-200.000
Dagsværdi 30. juni	15.560.000	14.900.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investerings ejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Dagsværdien udgør 15.560 t.kr. pr. 30. juni 2024, mens årets urealiserede regulering til dagsværdi udgør for selskabet -8 t.kr., som er indregnet i resultatopgørelsen for 2023/24.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4,75-5,25%.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 15.560 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 760 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 840 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Grønborg A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

PENNEO

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

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

Peter Grønborg Jensen

Dirigent

På vegne af: Grønborg Ejendomme ApS

Serienummer: 9cab7550-321d-414c-8d53-5082acb1b4f6

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-11-05 07:44:28 UTC



Heidi Grønborg Hierzmann

Direktion

På vegne af: Grønborg Ejendomme ApS

Serienummer: 7117381c-f16d-4d6f-86f9-1d3bb79b9509

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-11-06 15:35:58 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-11-06 17:35:32 UTC



Thomas Stubberup Kallehauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4f57abbd-b65b-469c-9cea-b64624699e0f

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-11-07 07:44:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6EU3T-B70ZG-166OY-8TNLQ-QCCKI-CS323

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**