



**Bille & Buch-Andersen A/S**  
Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 43 43 81 43  
[www.bba.dk](http://www.bba.dk)

**Ejendomsselskabet GR ApS**

**Havnevej 3C  
2670 Greve**

**CVR nr. 38 11 84 20**

**Årsrapport for 1. januar 2025 til 31. december 2025**

**9. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 4. maj 2026

Dirigent

Navn: Claus Topp



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for 2025	11
Balance pr. 31. december 2025	12-13
Egenkapitalopgørelse for 2025	14
Noter	15-16





## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet GR ApS for regnskabsåret 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. marts 2026

### Direktion:

Claus Topp

Tina Borre



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet GR ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet GR ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Albertslund, den 24. marts 2026

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18282046

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385



## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Ejendomsselskabet GR ApS  
Havnevej 3C  
2670 Greve

CVR nr.: 38118420  
Stiftet: 14. oktober 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Claus Topp  
Tina Borre

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18282046





## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter udlejning af domicilejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 98, og et overskud på tkr. 77 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet GR ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B virksomheder med tilvalg af regler fra Regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Virksomhedens nettoomsætning genereres af udlejning af ejendom.

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

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Topp Holding 2011 ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet Topp Holding 2011 ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsjendomme	20-40 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse for 2025

	Note		2024 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>145.061</b>	<b>168</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-32.455</u>	<u>-33</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112.606</b>	<b>135</b>
Andre finansielle indtægter		433	1
Andre finansielle omkostninger		<u>-14.923</u>	<u>-20</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>98.116</b>	<b>116</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-21.598</u>	<u>-26</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>76.518</u></b>	<b><u>90</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>76.518</u>	<u>90</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>76.518</u></b>	<b><u>90</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	3		



**Balance pr. 31. december 2025**

<b>Aktiver</b>	Note		2024 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>1.981.958</u>	<u>2.014</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.981.958</b></u>	<u><b>2.014</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.981.958</b></u>	<u><b>2.014</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>131.755</u>	<u>289</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>131.755</b></u>	<u><b>289</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.113.713</b></u>	<u><b>2.303</b></u>



**Balance pr. 31. december 2025**

<b>Passiver</b>	Note		2024 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		599.107	523
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.099.107</b>	<b>1.023</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		17.851	14
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>17.851</b>	<b>14</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	5		
Gæld til kapitalinteressere		838.467	1.102
Anden gæld		74.160	74
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>912.627</b>	<b>1.176</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Sambeskatingsbidrag		18.027	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.900	14
Anden gæld		50.201	54
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>84.128</b>	<b>90</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>996.755</b>	<b>1.266</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.113.713</b>	<b>2.303</b>
<b>Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.</b>	6		



## Egenkapitalopgørelse for 2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>522.589</b>
Årets resultat	0	76.518
	<b>0</b>	<b>76.518</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>599.107</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b><u>1.099.107</u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2021</u>	<u>Regnskabs- året 2022</u>	<u>Regnskabs- året 2023</u>	<u>Regnskabs- året 2024</u>	<u>Regnskabs- året 2025</u>
Selskabskapital, primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.



## Noter

		2024
		tkr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	32.455	33
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.455</b>	<b>33</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	18.027	22
Regulering af udskudt skat	3.571	4
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>21.598</b>	<b>26</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.241.598	2.241
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>2.241.598</b>	<b>2.241</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-227.185	-194
Årets afskrivninger	-32.455	-33
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-259.640</b>	<b>-227</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.981.958</b>	<b>2.014</b>



## Noter

5	<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Forfald år 2 - 5</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt ultimo</u>
	Gæld til kapitalinteresser	0	0	838.467	838.467
	Anden gæld	0	0	74.160	74.160
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>912.627</u></b>	<b><u>912.627</u></b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Beløbet fremgår af årsrapporten for Topp Holding 2011 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

