

# GRØNVANG INVEST GØRDING ApS

Nygade 29

6690 Gørding

CVR-nr. 33586213

## Årsrapport 2024/25

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. marts 2026

---

John Kabbel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for GRØNVANG INVEST GØRDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørding, den 30. marts 2026

### Direktion

John Kabbel  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i GRØNVANG INVEST GØRDING ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GRØNVANG INVEST GØRDING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisors 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 revisors 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.

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

### Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Nuussuaq, den 30. marts 2026

**Revisionsfirmaet Ole Hansen, Statsautoriseret**

**Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 17246496

Ole Hansen

Statsautoriseret revisor

mne6568

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	GRØNVANG INVEST GØRDING ApS Nygade 29 6690 Gørding
CVR-nr.	33586213
Stiftelsesdato	29. marts 2011
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Direktion</b>	John Kappel
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Ole Hansen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Industrivej 3 3905 Nuussuaq
CVR-nr.	17246496

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 5,75 % og 6,75 %.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 udviser et resultat på kr. 1.923.493, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en balancesum på kr. 71.488.445, og en egenkapital på kr. 18.386.801.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for GRØNVANG INVEST GØRDING ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### 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 proventet 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.992.960</b>	<b>7.478.417</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.224.731	-6.236.675
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.217.691</b>	<b>1.241.742</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-4.047.783
Andre finansielle omkostninger		-1.751.298	-1.625.831
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.466.393</b>	<b>-4.431.872</b>
Skat af årets resultat		-542.900	906.526
<b>Årets resultat</b>		<b>1.923.493</b>	<b>-3.525.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.923.493	-3.525.346
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.923.493</b>	<b>-3.525.346</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	71.488.443	69.463.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>71.488.443</u>	<u>69.463.712</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>71.488.443</u>	<u>69.463.712</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.344.946
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2.344.946</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2</u>	<u>2.344.946</u>
<b>Aktiver</b>		<u>71.488.445</u>	<u>71.808.658</u>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		18.306.801	15.346.225
<b>Egenkapital</b>		<b>18.386.801</b>	<b>15.426.225</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.704.022	2.434.582
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.704.022</b>	<b>2.434.582</b>
Gæld til kreditinstitutter		39.450.868	41.058.039
Deposita		1.438.692	1.420.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>40.889.560</b>	<b>42.478.968</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.528.818	1.470.460
Gæld til banker		7.132.985	6.024.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.347.000
Selskabsskat		273.460	465.542
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		572.799	161.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.508.062</b>	<b>11.468.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.397.622</b>	<b>53.947.851</b>
<b>Passiver</b>		<b>71.488.445</b>	<b>71.808.658</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	58.397.432	64.946.931
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	800.000	5.875.387
Afgang i årets løb	0	-12.424.886
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.197.432</b>	<b>58.397.432</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.066.280	23.378.069
Årets reguleringer	1.224.731	-6.236.675
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-6.075.114
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.291.011</b>	<b>11.066.280</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.488.443</b>	<b>69.463.712</b>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et afkastkrav på 5,75 % og 6,75 %.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	39.450.868	1.528.818	33.335.595
Deposita	1.438.692	0	1.438.692
	<b>40.889.560</b>	<b>1.528.818</b>	<b>34.774.287</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

JOHN KABEL HOLDING ApS er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tkr. 40.980 er der afgivet pant med sikkerhed i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 7.133, er der afgivet pant med sikkerhed i investeringsejendomme.