

# Grønnevangen Ejendomsinvest ApS

**Fuglebakken 119**

**5210 Odense NV**

**CVR-nr. 40 94 51 05**

**Årsrapport for 2021**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. maj 2022

---

Jørgen Freund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grønnevangen Ejendomsinvest ApS  
Fuglebakken 119  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 40 94 51 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 14. juni 2019

Hjemsted: Odense

### Direktion

Jørgen Freund

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Grønnevangen Ejendomsinvest 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. maj 2022

### Direktion

Jørgen Freund

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Grønnevangen Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Grønnevangen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 12. maj 2022

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23279

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 118.725, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 651.527.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>187.076</b>	<b>197.224</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-25.407</u>	<u>-25.407</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>161.669</b>	<b>171.817</b>
Finansielle omkostninger		<u>-12.279</u>	<u>-12.741</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.390</b>	<b>159.076</b>
Skat af årets resultat		<u>-30.665</u>	<u>-32.794</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>118.725</u></b>	<b><u>126.282</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		<u>18.725</u>	<u>126.282</u>
		<b><u>118.725</u></b>	<b><u>126.282</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.673.779</u>	<u>1.699.186</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>1.673.779</b></u>	<u><b>1.699.186</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.673.779</b></u>	<u><b>1.699.186</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>183.705</b></u>	<u><b>164.915</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>183.705</b></u>	<u><b>164.915</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.857.484</b></u></u>	<u><u><b>1.864.101</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		501.527	482.802
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>	2	<b>651.527</b>	<b>532.802</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	105.629	112.936
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>105.629</b>	<b>112.936</b>
Gæld til realkreditinstitutter		712.424	742.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>712.424</b>	<b>742.330</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	30.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		252.782	311.779
Skyldigt sambeskatningsbidrag		37.972	39.094
Anden gæld		67.150	75.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>387.904</b>	<b>476.033</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.100.328</b>	<b>1.218.363</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.857.484</b>	<b>1.864.101</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	482.802	0	532.802
Årets resultat	0	18.725	100.000	118.725
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>501.527</b>	<b>100.000</b>	<b>651.527</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	356.520	406.520
Årets resultat	0	126.282	126.282
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>482.802</b>	<b>532.802</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.750.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.750.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	50.814
Årets afskrivninger	<u>25.407</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>76.221</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>1.673.779</u></u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør tkr. 1.750.

### 2 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	112.936	119.236
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-7.307</u>	<u>-6.300</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>105.629</u></b>	<b><u>112.936</u></b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	7.000	7.000
1-5 år	28.000	28.000
>5 år	<u>70.629</u>	<u>77.936</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>105.629</u></b>	<b><u>112.936</u></b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser****Gæld til realkreditinstitutter**

Efter 5 år	590.000	620.000
Mellem 1 og 5 år	<u>122.424</u>	<u>122.330</u>
Langfristet del	712.424	742.330
Inden for et år	<u>30.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>742.424</u></b>	<b><u>792.330</u></b>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rubenhagen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 1.674.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønnevangen Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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